

## NEWSLETTER

Ausgabe 1/2013

**Wohnungsprivatisierung -  
welche Chancen bietet sie?**

Langsam wirft die Bundestagswahl im September ihre Schatten voraus. Bereits zu Jahresbeginn wurde ein Thema in den Wahlkampf eingebracht, das in Deutschlands Bevölkerung einen hochsensiblen Nerv trifft: Wohnen und bezahlbare Mieten. Jüngst haben Politiker verschiedener Parteien bezahlbaren Wohnraum, gerade in Großstädten, gefordert.

Als Lösung wurde unter anderem der verstärkte Einsatz von sozialem Wohnungsbau vorgeschlagen. „Das ist eine Möglichkeit, dem in einigen Städten knappen Wohnraumangebot zu begegnen, aber sicherlich kein Allheilmittel“, meint Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH. „Eine andere Lösung ist die Erhaltung bestehenden Wohnraums durch Instandsetzung und energetische Erneuerung, so dass dieser wieder den heutigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und der Mieter genügt. Und wenn anschließend die Wohnungen in die Hand der Mieter überführt werden, können sozialpolitisch wünschenswerte Ziele, wie die Erhöhung der Eigentumsquote, Vermögensbildung

und Altersvorsorge, insbesondere für ‚Schwellenhaushalte‘, gefördert werden.“ Das Modell der sozialverantwortlichen Wohnungsprivatisierung ist hierfür besonders geeignet. Denn die Privatisierung älterer Mietwohnungsbestände führt regelmäßig zu Wohnungsangeboten mit Preisen weit unterhalb des Neubau-niveaus - und ist daher gerade für die Zielgruppe der Schwellenhaushalte oft die einzig wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit, Wohnungseigentum zu erwerben.

**Politische Bedenken**

Derzeit zeigt sich gerade bei Städten und Kommunen allerdings eine geringe Bereitschaft, Teile ihres Wohnungsbestandes zu veräußern. „Die Kommune befürchtet, dass durch Wohnungsprivatisierungen Wohnraum verloren gehe oder gar die sozialen Rechte der bis dato darin lebenden Mieter beschnitten würden“, erklärt Schwahn. „Diese Bedenken sind allerdings unbegründet. In einer sozial verträglich durchgeführten Privatisierung von Wohnraum liegen enorme Chancen.“

Fortsetzung auf Seite 2...

**Editorial**

*Liebe Leserin,  
lieber Leser,*

als Immobilienprofi kann man die jüngst angestoßene Debatte über bezahlbaren Wohnraum in Deutschlands Großstädten nur begrüßen. Darüber, wie dieses Ziel erreicht werden soll, kann man unterschiedlicher Meinung sein. Ich denke: Knappen Wohnraum und steigende Mieten kann man nicht per Gesetz verbieten. Dieser Entwicklung kann nur durch ein entsprechend höheres Wohnungsangebot entgegengewirkt werden. Ich empfehle diese Herangehensweise: Wenn bezahlbares Wohneigentum stärker gefördert wird, sind steigende Mieten für immer weniger Menschen ein Thema. Die Diskussion muss also nicht lauten „weniger Miete“, sondern „mehr Eigentum“! Dafür setzen wir uns bereits seit mehr als 15 Jahren ein. Weit über 6.000 Wohnungen haben wir in dieser Zeit privatisiert und damit Menschen mit geringem Einkommen zu Wohneigentum verholfen, die sich ansonsten auf dem Wohnungsmarkt nur schwer eine eigene Immobilie hätten leisten können.

In diesem Newsletter möchten wir Ihnen unsere sozialverträgliche Herangehensweise näher vorstellen.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH



...Fortsetzung von Seite 1

Fortsetzung auf Seite 4...

**Eigentumsbildung im Bestand**

Die viel zitierte Vernichtung von Wohnraum aufgrund von Privatisierungsmaßnahmen kann Schwahn nicht nachvollziehen: „Oft besteht bei älteren Wohnanlagen ein erheblicher Sanierungsstau, den der bisherige Eigentümer wegen fehlender finanzieller Mittel nicht beseitigen konnte. Die im Rahmen der Privatisierung durchgeführte Modernisierung von Gebäuden ermöglicht den Erhalt und die weitere wirtschaftliche Nutzung des bereits bestehenden Wohnraums. Und: Der Mieter, der die Wohnung, in der er schon bisher lebt, im Rahmen der Wohnungsprivatisierung gekauft hat, wird keine Mietwohnung mehr nachfragen, sodass sie anderen Menschen zur Verfügung steht. De facto geht so kein Quadratmeter Mietwohnraum verloren.“

**Einzigartige Chancen**

Der Mieter, der seine bisherige Mietwohnung als Eigentum erwirbt, spart

zudem „sonstige“ Kosten, die beim Immobilienerwerb mehrere tausend Euro ausmachen können. Denn er kann eine Wohnung erwerben, ohne umziehen zu müssen. Es fallen keine Ausgaben für Spedition, Schönheitsreparaturen und Anpassung der Möblierung an. Dies erst ermöglicht vielen Mietern, die oft über wenig Eigenkapital verfügen, Wohneigentum zu erwerben. Nicht zu vernachlässigen ist auch die emotionale Komponente: Die früheren Mieter können in einem Umfeld wohnen bleiben, das ihnen bekannt ist und in dem sie häufig tief verwurzelt sind. Und nicht zuletzt: Der Mieter, der Eigentümer wird, muss sich künftig keine Sorgen wegen steigender Mieten machen. Alle diese Vorteile führen dazu, dass Mieter häufig von einem Kaufangebot im Rahmen einer Privatisierungsmaßnahme Gebrauch machen.

**Mieterschutz an erster Stelle**

Erst wenn der Mieter sich endgültig gegen das Kaufangebot entscheidet,

wird die Wohnung Dritten zum Erwerb angeboten. Die vermietete Wohnung kann nun von einem Kapitalanleger erworben werden. Zuvor schließt die SüdWERT zum Mieterschutz einen sogenannten „Mietvertragsnachtrag“ ab. Darin werden Kündigungen gem. § 573 BGB zur Eigennutzung und zur besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit ausgeschlossen. So muss der Mieter bei einem Verkauf der von ihm bewohnten Wohnungen an einen Dritten keine Eigenbedarfskündigung fürchten, denn ein Erwerber muss in den bestehenden Mietvertrag eintreten.

„Beim Erwerb einer vermieteten Wohnung aus einer Privatisierungsmaßnahme handelt es sich nicht um große Kapitalanleger oder ‚Heuschrecken‘, sondern um Menschen aus der Mittelschicht, wie Handwerker oder Beamte, die vielleicht selbst schon über Eigentum verfügen und ihr Geld lieber in eine wertstabile Immobilie anlegen als in die volatilen Finanzmärkte“, so Schwahn. „Auch für sie wird auf diesem Weg der

Einstieg in die Anlageform Immobilie mit kleinem Budget erreichbar. Und diese Wohnungskäufer sind an einem langfristigen und problemlosen Mietverhältnis interessiert. Die Wohnung wird weiter vermietet. Es geht kein Wohnraum verloren. Und der Mieter ist vor Eigenbedarfskündigung geschützt“.

**Chancen für den Veräußerer**

In fast jeder Kommune gibt es veraltete Mietwohnungsbestände. Aufgrund der vielfältigen Aufgaben von Kommunen sind Investitionsmittel meist knapp. Einen Teil der Wohnungsbestände zu veräußern, kann zu einer Win-win-Situation für alle Beteiligten führen. Damit wird die angespannte kommunale Finanzlage ein Stück weit entlastet. So verfügt die Kommune über sofortige Liquidität – und kann damit Kapital für andere Investitionen, wie zum Beispiel zur Sanierung verbleibender Bestände oder für Neubaumaßnahmen, freisetzen. Die SüdWERT geht bei ihrem Privatisierungsmodell sozialverträglich vor

und hat seit ihrer Gründung 1998 viel Vertrauen erworben. So kann der Eigentümer unter Wahrung seiner Verantwortung Mietwohnanlagen veräußern.

**Gute Quartiersentwicklung**

„Wir sanieren den Bestand nach dem Erwerb. So wird er nicht nur nachhaltig erhalten, sondern revitalisiert“, erläutert Schwahn. Dieses Vorgehen kann Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil haben, da sich die Immobilie wieder ansprechend präsentiert und die Wohnanlage künftig auch wieder besser gepflegt wird. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die neuen Besitzer sehr sorgsam mit ihrer Immobilie umgehen. Davon profitiert der gesamte Stadtteil, auch weil die Neueigentümer eine höhere Bindung an ihr Wohnquartier entwickeln und sich besser darum kümmern“, ergänzt Schwahn. Wohnungsprivatisierung schafft gemischte Belegungsstrukturen und dient somit der Strukturverbesserung in Wohngebieten. Und sie vermindert die Stadt-Umland-Wanderung.

**Freiburg, 236 WE****Heilbronn, 6 WE****Heilbronn, 13 WE****Ravensburg, 24 WE****Friedrichshafen, 42 WE****Heilbronn, 24 WE****Zirndorf, 65 WE**



...Fortsetzung von Seite 3

Die Lage auf den Finanzmärkten einerseits und die gute Konjunktur in Deutschland andererseits halten die Nachfrage nach Wohneigentum derzeit hoch. Niedrige Zinsen führen zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilien. Die derzeit historisch niedrige Zinslage ermöglicht Immobilienfinanzierungen zu äußerst günstigen Bedingungen. Die finanzielle monatliche Belastung bleibt für den Mieter nach dem Erwerb der Wohnung in vielen Fällen nahezu gleich oder sinkt sogar. Das bedeutet, dass Zins und Tilgung mit der zuvor gezahlten Miete quasi identisch sind. Hinzu kommt die Sorge vor künftiger Geldentwertung, was zu einer hohen Nachfrage nach Sachwerten führt. Die Anlage in „Betongold“ gilt immer noch als eine der zuverlässigsten Möglichkeiten, sich Vermögen für den Lebensabend aufzubauen. Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien ermöglicht es auch Eigentümern älterer Mietwohnungsbestände, beim Verkauf gute Preise zu erzielen. „Wägt man die Situationen für Käufer und Verkäufer ab, wird man kaum ein vernünftiges Argument gegen eine Wohnungsprivatisierung finden“, sagt Schwahn.

#### Neue Privatisierungen 2013

Aktuell konnte die SüdWERT Wohnimmobilien in Friedrichshafen, Freiburg, Ravensburg, Weingarten und Zirndorf erwerben. Die Privatisierungsmaßnahmen starten im Frühjahr 2013. Die Beteiligungsgesellschaft REGIOWERT, hinter der die SüdWERT und die Stadsiedlung Heilbronn stehen, beginnt im Frühjahr 2013 mit vier weiteren Maßnahmen in Heilbronn.

Die SüdWERT privatisiert pro Jahr über 300 Wohneinheiten. Damit ist das Unternehmen einer der Marktführer in diesem Segment. Was allerdings noch wichtiger ist: Kommunen wissen die verlässliche und transparente Zusammenarbeit zu schätzen. So wenden sie sich bei Wohnungsverkäufen gerne in erster Linie an die SüdWERT.



Weingarten, 18 WE

Sie wollen mehr über die  
SüdWERT erfahren? Besuchen  
Sie uns im Internet:  
[www.suedwert.de](http://www.suedwert.de)  
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](http://www.suedwert.de)

Redaktion & Realisation  
PresseCompany GmbH, Stuttgart