

NEWSLETTER

Ausgabe 2/2012

Chancen für Verkäufer von
kommunalem Wohnungsbestand

In die Jahre gekommene Mietwohnbestände sind oft eine Belastung für die Eigentümer. Gerade Städte und Kommunen haben häufig nicht genug Geld, um ihre Wohngebäude instand zu halten. Der Verkauf von städtischen Wohnungen wird trotzdem selten thematisiert.

Die Nachfrage nach Immobilien ist momentan sehr hoch. Der Zeitpunkt ist günstig, um Immobilien zu veräußern. Verkäufer profitieren von der allgemein guten Marktsituation und können so auch in die Jahre gekommene Bestände zu hohen Preisen verkaufen. So können Verkäufer sofort über zusätzliche Liquidität verfügen – und damit Kapital für andere Investitionen, wie Neubaumaßnahmen, freisetzen. Außerdem kann die Finanzierungsstruktur angepasst werden. Alte, teurere Kredite können abgelöst und durch günstigere ersetzt werden – nicht nur für den Immobilienbereich. Oft gibt es noch weitere Investitionen von Kommunen, die dringend getätigt werden müssen. Durch das veräußerte Objekt haben sie mehr Spielraum fürs Portfoliomanagement. Zudem können Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen aufgelöst werden. Beim Verkauf von städtischen Wohnungen ist jedoch ein verlässlicher und sozialverantwortlich

vorgehender Käufer und Partner wichtig. Diese Kriterien erfüllt die SüdWERT. Ihr Privatisierungsmodell fußt auf einer sozialverträglichen Vorgehensweise, die insbesondere den Mietern und späteren Eigentümern Ängste nimmt - dank dieser Vorgehensweise muss sich auch das verkaufende Unternehmen keine Sorgen machen, dass es seinem sozialen Auftrag nicht mehr nachkommt. Denn in erster Linie gehören zum SüdWERT-Modell eine hohe Transparenz, faire Umgangsweisen und eine umfassende Informationspolitik: Mieter werden frühzeitig über Hintergrund, Ablauf und Chancen der Sanierung und späteren Wohnungsprivatisierung informiert. Mieterschutz steht dabei an erster Stelle – Kündigungen sind ausgeschlossen. Auch der finanzielle Aspekt bleibt im Blick: In den meisten Fällen sind bisherige Miete und monatliche Belastung nach dem Kauf nahezu gleich. Zudem erlebt das Wohnobjekt eine deutliche Aufwertung mit der Umsetzung von notwendigen energetischen Modernisierungen. Dadurch erhöht sich der Wert der Immobilie nachhaltig. Durch Wohnungsprivatisierung ist so schon aus manchem ehemaligen Brennpunktgebiet eine gepflegte Wohnanlage geworden, die neuen Eigentümer gehen mit ihrem Besitz sehr sorgfältig um. Davon profitiert der gesamte Stadtteil.

Editorial



Liebe Leserin,
lieber Leser,

immer mehr Kommunen und Gemeinden in Deutschland stehen unter massivem Druck: Ihr Haushalt kann nur in den seltensten Fällen allen dringlichen Aufgaben gerecht werden. Können notwendige Ausgaben aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht mehr getätigt werden, kommt unter anderem ein Verkauf der Wohnbestände in Betracht. Dresden hat 2006 zum Beispiel seinen kompletten Wohnungsbestand veräußert. Das muss nicht sein und entspricht auch nicht unserer Philosophie als Käufer. Wir verstehen uns eher als „Problemlöser in Einzelfällen“. Dabei ist uns eine sozialverträgliche Vorgehensweise besonders wichtig. Denn wir wollen die selbst auferlegten städtischen Ziele, zum Beispiel was das Thema Stadttrendite anbelangt, erhalten. So kann es durchaus sinnvoll und verantwortungsbewusst sein, einen Teil des Bestands zu verkaufen. Wir haben uns in den letzten Jahren auf dem Feld der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung viel Vertrauen erworben. Wir gehen behutsam und sozial vor. Gerne überzeugen wir Sie davon in einem persönlichen Gespräch – zum Beispiel auf der EXPO REAL vom 8. bis 10. Oktober.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der
SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH



Der Weg ins Eigenheim – seit mehr als 15 Jahren betreut die SüdWERT ehemalige Mieter bei dieser Entscheidung.

Wie aus Mietern Eigentümer werden

Bereits seit der Gründung 1998 privatisiert die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH nach ihrem sozialverträglichen Modell Wohnungen in Freiburg. Mittlerweile haben so schon mehr als 500 Wohnungen in der Breisgauemetropole neue Eigentümer gefunden. Viele dieser Neu-Eigentümer hätten sich ohne das SüdWERT-Modell keine eigene Wohnung in Freiburg leisten können. Aktuell realisiert die SüdWERT ein neues Projekt im Stadtteil Brühl-Beurbarung: 81 Wohnungen werden seit September 2011 privatisiert.

Wohnraum in Freiburg ist heiß begehrt: Der dortige Wohnungsmarkt gehört zu den engsten in ganz Deutschland. Die Einwohnerzahl wächst von Jahr zu Jahr, Wohnraum wird stark nachgefragt. Die Mieten steigen, Bauland oder Eigentum sind entweder rar gesät oder teuer. Der Stadtteil Brühl-Beurbarung ist einer der ältesten Freiburgs. Er liegt in der Nähe der Innenstadt mit gutem infrastrukturellen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen. Grünflächen, Universität und Hauptbahnhof sind bequem zu Fuß zu erreichen. Auch optisch hat der historisch gewachsene Stadtteil seinen Charme: Viele der Gebäude sind in der charakteristischen 20er-Jahre-Bauweise errichtet. Die Bewohner des Stadtteils sind bunt durchmischt: Senioren, junge Familien, Singles. Auch viele Studenten prägen das Gesicht der Brühl-Beurbarung.

Denkmalgeschützte Gebäude

2011 hatte die SüdWERT die Gebäude Lortzingstraße 4 – 8, Zunftstraße 38 und 40, Beurbarungsstraße 30 – 42 und Kenzinger Straße 3 erworben. Von September 2011 bis April 2012 wurden die Gebäude für rund 2 Millionen Euro saniert. Da einige der Häuser aus den 20er-Jahren stammen, stehen diese unter Denkmalschutz. Das bedeutet, dass sie besonders behutsam saniert werden mussten, um auf die heutigen modernen Bedürfnisse angepasst werden zu können. So wurden beispielsweise umweltschonende Gas-Zentral- statt der alten Ofenheizungen installiert. Allerdings gab es auch Ausnahmen: „Bewohner, die die Wärme ihres Kaminofens schätzen oder kostenlose Bezugsquellen für Holz haben, konnten ihren Holzofen auch behalten und weiter betreiben“, erklärt Ulrich Roller, SüdWERT-Projektleiter der Privatisierungsmaßnahme in Freiburg. Zusätzlich gab es neue Balkone. Diese sind mit sehr robusten und langlebigen Bangkirai-Holz-Belägen ausgelegt. Die Färbung des Holzes fügt sich stimmig in

das gewählte Farbkonzept der Fassade ein; damit passt es optisch hervorragend in die historische Bausubstanz. Die Sanierungsmaßnahmen wurden im Frühjahr 2012 abgeschlossen. Danach begann die SüdWERT sukzessive mit der Privatisierung der 81 Wohnungen. In einem ersten Schritt bekamen die in den Wohnungen lebenden Mieter ihre Wohnung zum Kauf angeboten. „Das sozialverträgliche Privatisierungsmodell bietet vor allem Menschen mit geringem Einkommen die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Zudem bieten niedrige Zinsen derzeit günstige Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb“, fügt Roller hinzu, der im Juli seine 10-jährige Firmenzugehörigkeit bei der SüdWERT feierte. Neben einem wichtigen Baustein – der persönlichen Altersvorsorge – profitieren die neuen Eigentümer davon, dass die finanzielle monatliche Belastung nach dem Erwerb der Wohnung in vielen Fällen nahezu gleich bleibt. Wichtig ist auch der soziale Aspekt, denn die bisherigen Mieter können in einem Umfeld wohnen bleiben, das ihnen wohl bekannt ist und in dem sie häufig tief verwurzelt sind.

Liebevolle Renovierungen

Viele der ehemaligen Mieter haben die Chance genutzt und sind Eigentümer ihrer bisherigen Mietwohnung geworden. Leerwohnungen, die zum Teil schon vom Vor-Eigentümer als Leerstand übernommen wurden, mussten oft erst grundlegend saniert werden. Viele der neuen Eigentümer haben das in Eigenleistung übernommen. So konnten sich viele Freiburger Bürger, die schon lange auf der Suche nach einer eigenen Wohnung waren, den Traum vom Eigentum erfüllen.

Verwaltung durch die FSB

Die WEG-Verwaltung hat das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt, die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), übernommen. Bereits seit den 90er-Jahren arbeitet die SüdWERT gut und vertrauensvoll mit der FSB zusammen.

1 Lortzingstraße 4 – 8



Fakten eines bewährten Modells

Bauweise:
Mehrfamilienhäuser

Baujahr:
ab 1924

Privatisierung:
seit September 2011

Modernisierung:
bis April 2012

Kosten der Modernisierung:
ca. 2 Millionen Euro

Wohneinheiten:
81 Wohnungen

Ausstattung:
neue Gas-Zentralheizungen, Balkone

1 Die Gebäude in der Lortzingstraße 4 – 8 wurden nach Denkmalschutzrichtlinien saniert und erstrahlen heute in neuem Glanz. 2 Projektleiter Ulrich Roller hat die SüdWERT-Sanierungsmaßnahme in Freiburg betreut.

3 Die Gebäude in der Beurbarungsstraße 30 – 42 erhielten neben einer umfangreichen Modernisierung auch neue Vorstellbalkone.



3 Beurbarungsstraße 30 – 42



Messepräsenz auf der EXPO REAL

Messen sind ideale Plattformen, um sich zu präsentieren, Kontakte zu knüpfen und sein Netzwerk zu erweitern. Daher nutzt die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH die EXPO REAL bereits seit Jahren, um über ihr Modell der sozialverträglichen Privatisierung zu informieren.

EXPO REAL

8. bis 10. Oktober 2012
Neue Messe München

Hier finden Sie uns:
Halle B1, Stand 120

Die EXPO REAL ist eine der wichtigsten Messen in der Immobilienbranche. Daher würden auch 99 % der Messebesucher die EXPO REAL weiterempfehlen.



Als wichtigste Messe der Immobilienbranche ist die EXPO REAL die Messe für Networking bei branchen- und länderübergreifenden Projekten, Investitionen und Finanzierungen. Sie bildet das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab und bietet eine internationale Networking-Plattform. Daher ist laut einer Messeeigenen Befragung auch die Gesamtzufriedenheit der Besucher sehr positiv: 98 % der Besucher bewerteten die EXPO REAL 2011 mit gut bis ausgezeichnet. 99 % der Teilnehmer würden einen Besuch der Messe weiterempfehlen und 98 % planen, wieder zu kommen. An Entscheidungen für den Kauf einer Immobilie bzw. an Investitionsentscheidungen sind 88 % der Besucher beteiligt.



RÜCKANTWORT

- Ich komme gerne zur EXPO REAL.
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
EXPO REAL 2012.
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