

NEWSLETTER

Ausgabe 2/2014

Fit für die Zukunft

Der mittlere Neckarraum hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem der bedeutendsten Industriezentren Deutschlands entwickelt. Er gilt als Hochburg des Maschinenbaus sowie der Elektrotechnik und lockt ständig neue Fachkräfte in die Region. Dies führt zu einer überproportional hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie zu steigenden Mietpreisen, weshalb der Erwerb einer Bestandsimmobilie für Normalverdiener oft die einzige Möglichkeit ist, Wohneigentum zu bilden. Aus diesem Grund gewinnt das sozialverträgliche Modell SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft weiter an Bedeutung, wie die aktuellen Projekte zeigen, die das Bietigheimer Unternehmen in Schwieberdingen umsetzt: Dort werden derzeit zwei Häuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten fit für die Zukunft gemacht.

Auch in Schwieberdingen ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Die Kommune verfügt über eigene Wohnanlagen, diese sind jedoch zum Teil in die Jahre gekommen und genügen nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter. Immer wieder wenden sich die

Kommunen an die SüdWERT, wenn sie Entlastung bei Kosten und Verantwortung suchen. So auch in der 11.000-Einwohner-Gemeinde Schwieberdingen im Landkreis Ludwigsburg: Die Kommune hat ihre Wohnungsbestände in der Peter-von-Koblenz-Straße 4-6 sowie in der Markgröninger Straße 9 an die Privatisierungsgesellschaft verkauft, um den immensen Instandhaltungsstau beseitigen zu lassen und damit den Wohnraum im Bestand zu erhalten und für die Zukunft zu ertüchtigen. Das Ziel dieser sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung ist es, möglichst viele Mieter für den Kauf der eigenen Wohnung zu gewinnen. Die Bewohner erhalten damit die oft einmalige Chance zum Erwerb von Wohneigentum – und das zu Preisen, die weit unter Neubauniveau liegen. Ein weiterer Pluspunkt: Die oftmals über Jahre hinweg gewachsene Sozialstruktur vor Ort bleibt dadurch erhalten.

Mieter sind erste Ansprechpartner – Mietervorrang und Mieterschutz

Gerade aus letzterem Grund haben die SüdWERT und die Gemeinde Schwieberdingen vereinbart, dass die Wohnungen im ersten Schritt ausschließlich den bisherigen Mietern und deren Angehörigen ►

Editorial



*Liebe Leserin,
lieber Leser,*

in den 17 Jahren ihres Bestehens hat sich die SüdWERT einen ausgezeichneten Ruf auf dem Feld der Wohnungsprivatisierung erworben. Denn bei unseren umfassenden Sanierungskonzepten, die das Erscheinungsbild der Wohnanlagen maßgeblich aufwerten, stehen die Interessen der Mieter an erster Stelle. Zum einen bieten wir ihnen die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben, das weitaus günstiger ist als Neubauiimmobilien. Darüber hinaus schließen wir mithilfe von Mietvertragsnachträgen eventuelle Eigenbedarfskündigungen gezielt aus. Aus diesen Gründen kommen regelmäßig Städte und Gemeinden auf die SüdWERT zu, wenn sie den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in Betracht ziehen. Wir beseitigen den Instandhaltungsstau und machen die Gebäude fit für die Zukunft – was für die Kommunen eine willkommene Entlastung in Bezug auf Kosten und Verantwortung darstellt. Gerade in wirtschaftlich bedeutsamen Ballungsräumen, in denen Neubauf Flächen teuer und rar sind, erfüllt diese Strategie eine sozialpolitisch wichtige Funktion. Das beweist nicht zuletzt unser aktuelles Projekt in Schwieberdingen, das wir Ihnen in diesem Newsletter näher vorstellen möchten.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH



zum Kauf angeboten werden. Erst wenn sich innerhalb dieser Gruppe kein Interessent zum Erwerb einer Wohnung findet, kommen Kapitalanleger ins Spiel. Doch auch in diesem Fall sind die Mieter bestens abgesichert – denn dann greift eine weitere mit der Gemeinde vereinbarte besondere Schutzmaßnahme: Die Mieter haben von SüdWERT einen Mietvertragsnachtrag erhalten, mit dem eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen wird. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen nicht von „Kapitalanlegern“ erworben werden, die eine spätere Eigenbedarfskündigung beabsichtigen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe Nachfrage von Eigennutzern in Schwieberdingen von Bedeutung.

Wärmedämmverbundsystem für beide Häuser

Da die beiden Bestandsgebäude, die zum Teil Anfang der 1960er-Jahre errichtet wurden, nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen, gilt es jedoch zunächst, die Sanierung umzusetzen. Die Modernisierungsmaßnahmen beschränken sich dabei auf das Gemeinschaftseigentum. Dadurch haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, bei Bedarf die eigenen vier Wände in Eigenleistung zu renovieren. Das Hauptaugenmerk liegt im energetischen Bereich: So wird an beiden Häusern ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die Kellerdecke unterseitig gedämmt. Darüber hinaus werden die Fassaden

farblich neu gestaltet, die Briefkasten- und Gegensprechanlagen erneuert sowie die vorhandenen Holzfenster der Wohnungen durch Kunststofffenster ersetzt.

Ferner erhalten die Balkonflächen neue Abdichtungen sowie einen Fliesenbelag und neue Brüstungsgeländer, Treppenhäuser sowie Kellertüren werden gestrichen und die Wohnungseingangstüren erneuert. Auch die Außenanlagen der beiden Wohnhäuser werden durch diverse Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen optimiert. Über weitere Aspekte der Sanierungsmaßnahmen in Schwieberdingen berichtet Projektleiterin Stephanie Ulmer im Interview auf Seite 3 dieses Newsletters.

Peter-von-Koblenz-Straße 4-6



In der Peter-von-Koblenz-Straße 4-6 in Schwieberdingen stehen 15 Wohneinheiten und 14 Autoabstellplätze im Freien zur Verfügung, die im ersten Schritt ausschließlich den bisherigen Mietern zum Kauf angeboten werden.



Ein weiteres Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen wird derzeit in der Markgröninger Straße 9 aufgrund des Instandhaltungsstaus aufwendig saniert. Unter anderem erhält das Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem.



Markgröninger Straße 9



Im Gespräch mit... Projektleiterin Stephanie Ulmer

Frau Ulmer, bitte beschreiben Sie kurz Ihr Aufgabenspektrum als Projektleiterin bei SüdWERT.

Als Projektleiterin bin ich für das Management sämtlicher Aufgaben zuständig, die im Zuge einer Privatisierungsmaßnahme anfallen – beginnend mit dem Ankauf der Wohnanlage, über die Modernisierung bis zum Verkauf der letzten Wohneinheit. Ich verantworte die Kostenplanung, lege den Umfang der Sanierungsmaßnahmen fest und stelle sicher, dass alle Maßnahmen innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens umgesetzt werden. Darüber hinaus stelle ich Verträge sowie Teilungserklärungen auf und prüfe in Zusammenarbeit mit Anwälten und Notaren auch sonstige rechtliche Belange. Gleichzeitig bin ich Ansprechpartnerin für sämtliche Projektbeteiligte.

Welches Ziel hatten Sie bei der Vorbereitung der beiden aktuellen Maßnahmen in Schwieberdingen im Blick?

Wir wollen eine faire Privatisierungsmaßnahme auf die Beine stellen, die von einem umfassenden Modernisierungskonzept begleitet wird, mit dem das Gemeinschaftseigentum auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird. Es soll

erreicht werden, dass die Käufer nicht unmittelbar nach dem Kauf der Wohnung mit weiteren Kosten für Instandhaltung und Sanierung belastet werden, sondern ein solides, zukunftsfähiges Produkt erwerben und Kostensicherheit haben.

Wie läuft die Vermarktung der Wohnungen in der Praxis ab?

Unser Ziel ist ausdrücklich nicht der möglichst schnelle Abverkauf aller Wohnungen. Wir üben keinen Druck auf die Mieter aus und es wird auch keine Eigenbedarfskündigungen geben. Die Mieten werden nach der Modernisierung langsam angepasst. Durch den Verkauf an Mieter und Selbstnutzer ist eine positive Entwicklung des Objekts möglich. Denn der selbstnutzende Eigentümer achtet zukünftig auf „seine“ Wohnanlage und trägt so zur Stabilisierung der Nachbarschaft und der Wohnanlage bei.

Gibt es weitere soziale Aspekte, die für eine Privatisierung sprechen?

Unsere Erfahrung zeigt, dass die Selbstverantwortung des Wohnungseigentümers als Bürger steigt. Privatisierung kann die Nachbarschaftsbeziehungen verbessern, wertet das Erscheinungsbild des

Quartiers auf und wirkt der Fluktuation entgegen. Das sind allesamt Kriterien, die die Zufriedenheit der Bewohner erhöhen.

Was bedeuten die Projekte in Markgröninger- und Peter-von-Koblentz-Straße für den Wohnungsmarkt in Schwieberdingen?

Wohnungsprivatisierung führt zu Angeboten im unteren Kaufpreissegment. Bei diesen beiden privatisierten Objekten handelt es sich, wie bei unseren Projekten üblich, um Häuser älteren Baujahrs mit entsprechenden Gebäudeausstattungen.

Welche Klientel will die SüdWERT mit ihren Angeboten erreichen?

Käufer sind vorwiegend Haushalte mit vergleichsweise niedrigem Einkommen und geringem Eigenkapital. Die Wohnungsprivatisierung ist für diese Käuferschicht häufig die einzige wirtschaftlich realisierbare Variante, um Immobilieneigentum erwerben zu können und erfüllt auch damit eine sozialpolitisch wichtige Funktion. Mit dem Verkauf an Mieter und mit der Veräußerung von durch Fluktuation freien Wohnungen erhalten Bürger in Schwieberdingen die Möglichkeit, zu Preisen weit unter Neubauniveau Wohneigentum zu erwerben.



„Die Vertriebsdauer von 12 Jahren macht deutlich, dass unser sozialverträgliches Modell in der Praxis bestens funktioniert“

Dieter Schwahn

Privatisierung in Bad Mergentheim erfolgreich abgeschlossen

Nach 12 Jahren hat die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mit dem Verkauf der letzten Wohnung die Privatisierung eines Objekts mit 69 Wohneinheiten in der Buchener Straße 10-26 in Bad Mergentheim erfolgreich abgeschlossen.

Fassade, Fenster, Balkone sowie Dach erneuert

Das Bietigheimer Unternehmen hatte den Gebäudekomplex im Jahr 2002 von der Stadt Bad Mergentheim erworben und aufgrund des erheblichen Instandhaltungszustaus umfassend modernisiert. Unter anderem wurden Fassade, Fenster, Balkone sowie Dach erneuert und eine Zentralheizung eingebaut.

„Die Vertriebsdauer von 12 Jahren macht deutlich, dass unser sozialverträgliches Modell in der Praxis bestens funktioniert“, betont Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT, mit Blick auf das Projekt in Bad Mergentheim.

Gewachsene soziale Strukturen sollen bewahrt werden

Diese Zeitspanne verdeutlichte, dass bei der Vermarktung darauf Wert gelegt wird, die über Jahre gewachsenen sozialen Strukturen vor Ort langfristig zu bewahren – weshalb die aktuellen Mieter stets Ansprechpartner Nummer eins sind. „Dabei wird zu keiner Zeit Druck ausgeübt. Wir wollen nicht schnell und

teuer verkaufen, sondern unserer sozialen Verantwortung gerecht werden“, sagt Schwahn.

Dass dieses Vorgehen auf hohe Akzeptanz stößt, belegt die große Zahl an Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, die sich für den Erwerb einer Wohnung in der Buchener Straße entschieden haben. Deren Anteil liegt bei stolzen 72 Prozent, nur 28 Prozent der Wohneinheiten gingen an Kapitalanleger. „Der Großteil der Käufer stammt direkt aus Bad Mergentheim und hat somit die Gelegenheit genutzt, in ihrem Heimatort preiswertes Wohneigentum zu bilden“, bilanziert Schwahn.

Sie wollen mehr über die SüdWERT erfahren? Besuchen Sie uns im Internet:
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

Redaktion & Realisation
 PresseCompany GmbH, Stuttgart