

NEWSLETTER

Ausgabe 2/2015

Privatisierungsobjekte
in allen Größenordnungen

Überall, wo öffentliche und private Eigentümer Schwierigkeiten haben, Gebäude wirtschaftlich zu betreiben oder zu sanieren, hat die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft eine Lösung parat: Das Unternehmen aus Bietigheim-Bissingen erwirbt die Wohnanlagen, ertüchtigt diese für die Zukunft und bietet den Bewohnern ihre modernisierten Wohnungen gemäß des Leitspruchs „Mieter werden Eigentümer“ zu Vorzugspreisen zum Kauf an. So ist es dem Expertenteam der SüdWERT in den vergangenen Jahren gelungen, Tausenden Menschen mit vergleichsweise geringem Einkommen zu Wohneigentum zu verhelfen. Die Basis für diesen Erfolg legen

branchenerfahrene Projektleiter, die den Modernisierungsprozess von der ersten Ausschreibung bis zum Verkauf der letzten Wohnung begleiten.

Egal ob kommunal, privat, institutionell oder kirchlich – als Marktführerin in Süddeutschland hat die SüdWERT zahlreiche Wohnanlagen für die verschiedensten Eigentümer privatisiert und auf diesem Weg durch die Beseitigung des Sanierungsstaus eine neue Wohnqualität in gewachsener Umgebung geschaffen. „Wir entscheiden ausschließlich standort- und objektabhängig“, beschreibt Projektleiter Ulrich Roller den Auswahlprozess der zu privatisierenden Immobilien. Während seiner Zeit bei der SüdWERT hat Roller Projekte aller Größenordnungen betreut – von Wohnanlagen mit weit mehr als 100 Einheiten bis hin zu überschaubaren, kleinen Mehrfamilienhäusern.

Vorzeigeprojekt
im Osten Heilbronn

Besonders gern erinnert sich der Immobilienprofi an ein kleines, aber feines Vorzeigeprojekt, das 2013 in Heilbronn umgesetzt wurde. Im Auftrag der REGIOWERT, einem gemeinsamen Unternehmen der SüdWERT und der Stadtsiedlung Heilbronn, deren Geschäftsfeld die Privatisierung von Objekten aus dem Bestand der Stadtsiedlung sowie Dritten aus der Region Heilbronn-Franken ist, hat Roller die Projektsteuerung bei der Modernisierung eines 6-Familienhauses in der Lenastraße übernommen. „Die Immobilie befindet sich im beliebten Osten Heilbronn und doch unweit der Kernstadt mit Fußgängerzone. Es handelt sich um eine gute Wohngegend mit gewachsenem Umfeld“, berichtet Roller. Mehr über das Projekt und die einzelnen Sanierungsmaßnahmen erfahren Sie auf den Seiten 2 und 3 dieses Newsletters.

Projektleiter und Prokurist Ulrich Roller hat während seiner Zeit bei der SüdWERT bereits Privatisierungsmaßnahmen in allen denkbaren Größenordnungen betreut.

Editorial



Liebe Leserin,
lieber Leser,

seit mehr als zehn Jahren verbindet die SüdWERT und die Stadtsiedlung Heilbronn eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit der Gründung der gemeinsamen Gesellschaft REGIOWERT wurde bereits 2003 der Grundstein gelegt, um im Rahmen eines Joint Ventures verschiedene Wohnobjekte in und um Heilbronn zu privatisieren. Diese Partnerschaft ist eine Verbindung, von der beide Seiten profitieren: Während die SüdWERT ihr Know-how auf dem Feld der Wohnungsprivatisierung beisteuert, übernimmt die Stadtsiedlung Heilbronn die technischen Dienstleistungen und bringt ihre Kompetenz in der Bestandsverwaltung ein. Die Bietigheimer Wohnbau, Mitgesellschafter der SüdWERT, zeichnet für den Verkauf verantwortlich. Auf dieser Grundlage konnten bereits zahlreiche Projekte verwirklicht werden, die nicht nur vielen Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllten, sondern darüber hinaus zur Aufwertung ganzer Wohnquartiere beigetragen haben. In unserem aktuellen Newsletter möchten wir Ihnen ein ganz besonderes Projekt vorstellen, das die REGIOWERT 2013 im Heilbronner Osten realisiert hat. Ich wünsche Ihnen interessante Einblicke.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Ein Schmuckstück in bester Wohnlage

Heilbronn ist mit mehr als 120.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Baden-Württembergs und bietet als lebendige Kultur- und Freizeitstadt außerordentlich viel Lebensqualität. Dennoch bewegen sich dort die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Großstädten auf moderatem Niveau. In der Summe macht dies Heilbronn zu einer beliebten Wohnadresse und einem interessanten Investitionsstandort. SüdWERT hat bereits zahlreiche Privatisierungsmaßnahmen vor Ort begleitet. Eines der jüngsten Projekte wurde in der Lenastraße 3 realisiert.

Das Gebäude war 1965 von der Heilbronner Baufirma Koch + Mayer errichtet worden. „Die 6 Wohnungen wurden zu Beginn als Betriebswohnun-

gen genutzt“, erzählt Projektleiter Ulrich Roller. Nachdem in der Folgezeit nur wenig in das Gebäude investiert wurde und das Haus zwischenzeitlich den Eigentümer wechselte, hat es schließlich die REGIOWERT zum 1. Januar 2013 erworben, um die Wohnungen zu modernisieren und anschließend den Mietern zum Kauf anzubieten. Während die SüdWERT auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung mit der REGIOWERT ihre Verfahrenskompetenz einbrachte und für die Betriebsführung und Projektleitung verantwortlich zeichnete, lagen die technische Betreuung der Modernisierung sowie die Mietverwaltung in Händen der Stadtsiedlung Heilbronn. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH verantwortete den Verkauf – zunächst an Mieter sowie deren Verwandte und Freunde, dann an Anleger oder selbstnutzende Eigentümer bei Leerstand. Nach Gründung einer

Wohnungseigentümergeinschaft übernahm die Bietigheimer Wohnbau außerdem die WEG-Verwaltung.

Mietvertragsnachtrag schützt Bewohner vor Eigenbedarfskündigung

Die Mieter waren bereits Ende 2012, also noch vor dem Eigentumsübergang an die REGIOWERT, im Rahmen einer Mieterversammlung über den Eigentümerwechsel und das Privatisierungskonzept informiert worden. In diesem Zusammenhang haben alle Mieter – unabhängig von einer späteren Kaufentscheidung – einen Mietvertragsnachtrag erhalten, durch den zukünftig eine Eigenbedarfskündigung auf Lebenszeit der Mieter ausgeschlossen wird. „Auf diese Weise gewährleisten wir die Sicherheit der Mietverhältnisse, sofern



Das Haus Lenastraße 3 in Heilbronn erstrahlt in neuem Glanz: Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden sämtliche Balkonbeläge und -geländer ausgetauscht und die Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.



Die alten Holz-Fensterläden sind Vergangenheit. Dank eines neuen Anstrichs wirkt die Außenfassade des Mehrfamilienhauses nun modern und zeitgemäß. Auch die liebevoll gestalteten Außenanlagen tragen wesentlich zur Aufwertung des Objekts bei.



Vor der Modernisierung

ein Mieter nicht selbst von dem Wohnungskaufangebot Gebrauch macht“, sagt Roller.

Mit der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen wurde Anfang 2013 begonnen. Experten brachten ein Wärmedämmverbundsystem an, bevor Außenfassade und Sockel neu gestrichen wurden. Ebenfalls erneuert wurden die Balkonbeläge und -geländer. Darüber hinaus installierte das Handwerkerteam eine Balkonentwässerung. Am Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses wurden das Eingangstürelement sowie die Briefkastenanlage erneuert, zusätzlich wurden vier Autostellplätze und eine Abstellfläche für Müllbehälter angelegt.

Vermarktungserfolg spricht für überzeugendes Privatisierungskonzept

Alle 6 Wohnungen waren nach kurzer Zeit verkauft. 2 davon wurden von Mietern erworben; einer der Mieter hat zusätzlich eine Wohnung gekauft, die zuvor leer stand. Außerdem hat die Tochter eines Mieters eine vermietete Wohnung als Kapitalanlage erworben. Der Vermarktungserfolg beweist, dass unser Wohnungsangebot überzeugen konnte“, zeigt sich Roller zufrieden.

Dass sich die Bewohner in der Lenaustraße wohl fühlen, sei unübersehbar, sagt der Projektleiter: „Die Außenanlagen sind jetzt liebevoll gestaltet,

Blumen blühen, Pflanzrabatte sind angelegt.“ Selbst die ehemals verwilderte Böschung hinter dem Haus sehe dank des Engagements der Bewohnergemeinschaft nun sauber und aufgeräumt aus. Roller ist von dem Ergebnis beeindruckt. „Man sieht auf den ersten Blick, dass die frisch gebackenen Eigentümer das Gebäude mit Begeisterung pflegen. Haus und Grundstück haben sich zu einem wahren Schmuckstück gemausert.“ Insbesondere Manfred Fusaro hat sich stark engagiert und für die Eigentümergemeinschaft Aufgaben in der Betreuung von Haus und Außenanlagen übernommen. Ein Interview mit dem neuen Eigentümer finden Sie auf Seite 4 dieses Newsletters.



Im Gespräch mit...
**Mieterkäufer Manfred Fusaro:
 50 Jahre Lenaustraße**

Manfred Fusaro ist ein Heilbronner Urgestein. Bereits seit 50 Jahren lebt der Kfz-Elektriker-Meister gemeinsam mit seiner Frau in der Lenaustraße 3. Bald nach Fertigstellung zog das Paar in das Mehrfamilienhaus ein, das von der Heilbronner Baufirma Koch + Mayer gebaut wurde. Damals war Fusaro in deren betriebseigener Autowerkstatt angestellt. Im Interview verrät der 75-Jährige, warum er sich in seinen – mittlerweile eigenen – vier Wänden heute wohler fühlt denn je.

Herr Fusaro, was hat für Sie den Ausschlag gegeben, Ihre langjährige Mietwohnung zu erwerben, als das Kaufangebot unterbreitet wurde?

Meiner Frau und mir war bewusst, dass eine eigene Wohnung größtmögliche Sicherheit bietet. Hinzu kommt, dass die Lenaustraße seit einem halben Jahrhundert unser Zuhause ist. Gerade dieser

Umstand hat uns natürlich in unserer Entscheidung bestärkt.

Wie bewerten Sie das Ergebnis der Modernisierungsarbeiten?

Unsere eigene Wohnung hatten wir vorher schon gut in Schuss gehalten. Die REGIOWERT hat nun in das Gemeinschaftseigentum investiert. Durch die verschiedenen Maßnahmen ist das Gebäude gezielt aufgewertet worden. Da hat die REGIOWERT keine Mühen gescheut, weshalb das Haus jetzt wieder mehr als ordentlich dasteht.

Die Eingriffe waren jedoch nicht nur kosmetischer Natur. Das Wärmedämmverbundsystem verspricht Einspareffekte bei den Energiekosten. Welche Erfahrungen haben Sie diesbezüglich gemacht?

Die Wärmedämmung hält, was sie verspricht. Das haben wir insbesondere

im Hinblick auf den Energieverbrauch bereits festgestellt. Darüber hinaus hat sie dazu beigetragen, dass Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, die in unserer Wohnung immer wieder aufgetreten waren, inzwischen der Vergangenheit angehören.

Was hat sich seit dem Engagement der REGIOWERT in der Lenaustraße 3 ansonsten verändert?

Ich sehe mit Freude, dass die neuen Eigentümer noch mehr Verantwortung für Gebäude und Grundstück übernehmen. Meine Frau und ich haben bereits in der Vergangenheit viel in unsere Wohnung investiert und im Haus nach dem Rechten geschaut. Wir haben uns schon immer wie Eigentümer verhalten. Doch jetzt ist das Engagement noch höher.

Wie äußert sich das konkret?

Ich habe unter anderem das alte Gartenmäuerchen in Eigenleistung instandgesetzt und neu gestrichen. Außerdem haben wir über die neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft Pflanzen und Gerätschaften beschafft, um die Außenlagen zu pflegen.

Für die WEG-Verwaltung zeichnet die Bietigheimer Wohnbau verantwortlich. Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit?

Wir fühlen uns gut betreut. Die Zusammenarbeit mit der zuständigen Verwalterin Kim Schulz ist sehr angenehm. Aus diesem Grund freue ich mich besonders, als Mitglied des Verwaltungsbeirats meine Erfahrung in die Eigentümergemeinschaft einbringen zu können.

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:

Süd|W|E|RT|

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