

## NEWSLETTER

Ausgabe 3/2014

## Wohnen, wo andere Urlaub machen - SüdWERT realisiert Projekt in Konstanz-Litzelstetten

Die attraktive Lage direkt am Bodensee, die umliegende Kulturlandschaft und auch die Nähe zur Schweiz machen Konstanz zu einem der beliebtesten Wohnorte im Süden Deutschlands. Da jedoch das Angebot an Wohnraum speziell im Stadtzentrum dünn gesät ist und aufgrund der geografischen Lage nur wenige Flächen städtebaulich nachverdichtet werden können, erreichen die Immobilienpreise Jahr für Jahr neue Spitzenwerte. Nicht zuletzt deshalb erfreuen sich zentrumsnahe Stadtteile wie Litzelstetten, oberhalb der Insel Mainau gelegen, wachsender Beliebtheit. Mit der Modernisierung von 36 Wohneinheiten im Kornblumenweg will die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft aus Bietigheim-Bissingen dazu beitragen, den Gebäu-

debestand im Ort aufzuwerten und den bisherigen Mietern sowie Kapitalanlegern eine preiswerte Alternative zu einer Neubauinvestition bieten.

Übersichtlich, ruhig und familienfreundlich: Das Ortsbild Litzelstettens ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Trotz des ländlichen Charakters müssen die knapp 4.000 Einwohner auf nichts verzichten: Mit Kindergarten, Grundschule sowie einem lebhaften Kultur- und Vereinsleben wird die örtliche Infrastruktur sämtlichen Ansprüchen des täglichen Lebens gerecht. Auch die Verkehrsanbindung lässt kaum Wünsche offen. Per Bus sind das etwa 6 Kilometer entfernte Konstanzer Stadtzentrum, die Insel Mainau sowie die Universität problemlos erreichbar. Darüber hinaus bestehen per Linienschiff und Auto- ▶



Die attraktive Lage direkt am Bodensee macht Konstanz zu einem der beliebtesten Wohnorte in Süddeutschland.

## Editorial



*Liebe Leserin,  
lieber Leser,*

Anfang Oktober konzentriert sich der Blick der Immobilienbranche alljährlich auf die bayerische Landeshauptstadt: Während der EXPO REAL wird München drei Tage lang zum Hotspot für nationale und internationale Projektentwickler, Investoren, Architekten und Planer. Europas größter Immobilien-Fachmesse kommt auch in den Planungen der SüdWERT eine bedeutende Rolle zu – schließlich bietet sich dort die ideale Gelegenheit, über neueste Trends rund um die Immobilie zu diskutieren, Kontakte zu pflegen und neue Geschäftspartner kennenzulernen. Für viele wohnungswirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften ist die EXPO REAL deshalb längst zu einem Pflichttermin geworden. Da das Thema Wohnungsprivatisierung bei vielen Branchenvertretern auf großes Interesse stößt, präsentiert sich die SüdWERT erneut am Stand der Wirtschaftsregion Stuttgart, um neue Kontakte zu knüpfen. Unser Ziel ist es, neue Wohnanlagen zu erwerben, damit wir unseren Kunden auch in Zukunft adäquaten Wohnraum anbieten können. Über unser sozialverträgliches Modell informieren wir Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Sie.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

## Wohnanlage Kornblumenweg

Die von der SüdWERT erworbenen Häuser in Litzelstetten sind in den 1970er-Jahren erbaut worden und bestehen aus insgesamt 36 Wohneinheiten, die sich auf drei dreigeschossige Gebäude mit jeweils zwei Eingängen verteilen.



fähre Verbindungen nach Überlingen und Meersburg. Pkw-Nutzer gelangen über die Landstraße 221/219 in wenigen Minuten nach Konstanz. Ein kostenlos zugängliches Strandbad, dessen Kiosk in den Sommermonaten bewirtschaftet wird, sorgt für zusätzliche Attraktivität. Gerade Letzteres wird von den Bewohnern des Kornblumenwegs besonders geschätzt – schließlich beträgt die Entfernung zum Ufer des Bodensees gerade einmal 500 Meter.

### Modernisierung mit Augenmaß

Die von der SüdWERT erworbenen Häuser sind in den 1970er-Jahren erbaut worden und bestehen aus insgesamt 36 Wohneinheiten, die sich auf drei dreigeschossige

Gebäude mit jeweils zwei Eingängen verteilen. Zusätzlich stehen 24 Garagen sowie 13 Pkw-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Die 12 Wohnungen im Erdgeschoss haben einen großzügigen Gartenanteil mit einer Fläche von bis zu 60 Quadratmetern. Der Großteil der Wohneinheiten bietet zwei Balkone oder Dachterrassen. Der Wohnungsmix reicht von 2-Zimmer-Einheiten mit etwa 50 Quadratmetern Wohnfläche bis 4,5-Zimmer-Einheiten mit einer Wohnfläche von nahezu 110 Quadratmetern.

Teil des Gesamtkonzepts der SüdWERT ist eine energetische Fassadensanierung gemäß Energieeinsparungsverordnung, mit der bereits begonnen wurde. Da bis zu

75 Prozent des Wärmeverlusts durch ungedämmte Außenwände entstehen kann, wird an der gesamten Gebäudehülle ein Vollwärmeschutz angebracht. Der Einsatz eines Wärmedämm-Verbundsystems ist nachweislich der effizienteste Weg, Energieeinsparungen zu vermeiden, weil das Gebäude auf diese Weise vor unnötigen Wärmeverlusten bewahrt wird. Davon profitieren insbesondere die Bewohner, da die Heizkosten spürbar sinken.

Zusätzlich wird der Wohnkomplex mit neuen Haustüranlagen ausgestattet. Darüber hinaus wurde für den gesamten Fassadenbereich ein stimmiges Farbkonzept entwickelt, das zur optischen Aufwertung der Wohnanlage beiträgt. Die Modernisie-



Ein stimmiges Farbkonzept trägt zur optischen Aufwertung der Wohnanlage bei.

ungsmaßnahmen sind dabei bewusst auf das Gemeinschaftseigentum beschränkt worden, um den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu bieten, bei Bedarf die eigenen vier Wände in Eigenleistung zu gestalten.

### Sozialcharta zum Schutz der Mieter

Wie bei allen Projekten der SüdWERT sollen auch in Litzelstetten möglichst viele Mieter für den Kauf der eigenen

Wohnung gewonnen werden. Diese erhalten damit die oft einmalige Chance, ohne Umzug und unter Erhalt der vorhandenen Sozialstruktur Wohneigentum zu erwerben. Erst wenn die Mieter ihren Verzicht erklärt haben, wird die betreffende Wohnung Dritten zum Kauf angeboten. In diesem Fall kommt eine sogenannte Sozialcharta zum Tragen, die den Mietern einen weit über gesetzliche Regelungen hinausgehenden Schutz gewährleistet. Dies führt dazu, dass Kündigungen we-

gen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen sind. Von dieser Regelung profitieren jedoch nicht nur die Mieter, sondern auch Kapitalanleger: Einerseits schafft das langfristig angelegte Mietverhältnis gegenseitiges Vertrauen und finanzielle Planungssicherheit, andererseits werden die Mieter auf diese Weise motiviert, ihre Wohnung buchstäblich „wie die eigenen vier Wände“ zu behandeln – ein weiterer Vorteil des sozialverträglichen Modells der SüdWERT.



Projektleiter Michael Geisler:

„Makrostandort Konstanz verspricht Preisstabilität auf hohem Niveau“

„Die Immobilienwirtschaft ist ein enorm abwechslungsreiches, vielseitiges und komplexes Betätigungsfeld“ – Michael Geisler weiß, wovon er spricht. Seit 2013 ist der 44-Jährige als Projektleiter bei der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft tätig. In dieser Funktion verantwortet er die Gesamtkoordination verschiedenster Projekte.

Das Einsatzgebiet des Fachwirts für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft reicht von Franken über Oberschwaben bis zur Bodenseeregion. „Von der Vorbereitung des Vertriebskonzepts bis zum Verkauf der letzten Wohnung bin ich in allen Aufgabenbereichen involviert, die

zum Erfolg der einzelnen Projekte führen.“ Diese Form der „Rundumbetreuung“ sei für ihn im positiven Sinn eine große Herausforderung, so Geisler.

Auf sein aktuelles Projekt in Konstanz-Litzelstetten angesprochen, kommt der begeisterte Bergwanderer regelrecht ins Schwärmen: „Der Mikrostandort bietet eine ruhige Wohnlage und ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Konstanz sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Da die drei Wohngebäude über vergleichsweise wenige Wohneinheiten verfügen, aber dennoch einen guten Wohnungsmix bieten, können sich dort sowohl Singles und Paare als auch Familien mit Kindern zu Hause fühlen.

Das Angebot reicht von gut geschnittenen 2-Zimmer- bis zu großzügigen 4,5-Zimmer-Einheiten.“ Erst kürzlich wurde mit der Sanierung der Außenfassaden begonnen, zeitgleich erfolgte der Vertriebsstart. „Wie immer sind die Mieter unsere ersten Ansprechpartner“, betont Geisler.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnanlage im Kornblumenweg ebenfalls zahlreiche Vorteile: „Der Makrostandort Konstanz verspricht Preisstabilität auf hohem Niveau mit der realistischen Perspektive auf Wertsteigerung“, sagt der Immobilienexperte. Ähnliche Trends seien in anderen mittelgroßen Universitätsstädten wie zum Beispiel in Freiburg, Heidelberg und Tübingen zu erkennen.

## SüdWERT präsentiert sich 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

6. bis 8. Oktober 2014  
Neue Messe München

Hier finden Sie uns:  
Halle B1, Stand 120  
(Stand der Wirtschaftsregion Stuttgart)

Die EXPO REAL ist eine der weltweit bedeutendsten Fachmessen der Immobilienbranche. Seit 1998 wird sie alljährlich in München veranstaltet. Die größte B2B-Messe für Immobilien und Investitionen in Europa bietet beste Bedingungen für effizientes Networking sowie umfassende Möglichkeiten zur Marktorientierung und -sondierung.

Auf 64.000 Quadratmetern präsentieren mehr als 1.600 Aussteller ihr Angebot rund um Immobilien und Investitionen. Die Teilnehmer der EXPO REAL, zu denen unter anderem Projektentwickler, Investoren, Architekten sowie Wirtschaftsregionen und Städte zählen, bilden die gesamte Wertschöpfungskette ab.

Die Großveranstaltung wird von einem umfangreichen Konferenzprogramm begleitet: Auf etwa 80 Symposien, Konferenzen und Gesprächsrunden diskutieren 400 Referenten über aktuelle Trends und Innovationen des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarkts.



### 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 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