

## NEWSLETTER

Ausgabe 3/2015

## Erfolgreiche Premiere in Freiburg-Landwasser: SüdWERT übernimmt 236 Wohnungen aus bestehender WEG

Die Universitätsstadt Freiburg ist eine der fragtesten Adressen in Süddeutschland, weshalb dort Wohnimmobilien vergleichsweise rar und teuer sind. Um den Markt mit preiswerten Angeboten zu versorgen, ist die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft seit mittlerweile 17 Jahren in der Breisgau-Metropole aktiv und hat im Rahmen ihres sozialverträglichen Modells inzwischen rund 800 Haushalten zu bezahlbarem Wohneigentum verholfen. Mit der Übernahme eines Restbestands von 236 Einheiten aus einer seit mehr als 15 Jahren bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft im Stadtteil Landwasser hat das Unternehmen erstmals in ein bereits aufgeteiltes Objekt dieser Größenordnung investiert.

Der Stadtteil Landwasser liegt am westlichen Stadtrand von Freiburg, angrenzend an das Naherholungsgebiet Mooswald mit dem beliebten Badeseemoosweiher. Der Stadtteil verfügt über eine eigene, gut ausgebaute Infrastruktur. Das Grundstück Auwaldstraße 32-84 selbst liegt zentral im Stadtteil, in der Nachbarschaft des Einkaufszentrums und in Sichtweite zur Straßenbahnhaltestelle.

Die Wohnanlage besteht aus acht vier- bis achtgeschossigen Gebäuden mit insgesamt 460 Wohnungen, die in den Jahren 1967 bis 1970 auf einem 3,5 Hektar großen, parkähnlichen Grundstück in der damals üblichen Siedlungsarchitektur in massiver Bauweise errichtet wurden. Der Gebäudekomplex ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über

eine zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärme. In den sechs- bis achtgeschossigen Gebäudeteilen sorgen Aufzuganlagen für einen bequemen Zugang zu den einzelnen Wohnungen.

Die gesamte Wohnanlage mit 460 Wohnungen war bereits Ende der 1990er-Jahre in Wohnungseigentum aufgeteilt worden. In den folgenden Jahren wurde damit begonnen, Eigentumswohnungen zu verkaufen. Der letzte Eigentümer hatte den Wohnungseinzelverkauf Mitte 2010 gestoppt, um seinen Restbestand von 236 Wohnungen als Paket zu veräußern, solange er noch über eine Mehrheit innerhalb der Eigentümergemeinschaft verfügt. SüdWERT hat daraufhin die 236 Wohnungen sowie 200 Autostellplätze und Garagen zur Fortführung der Privatisierung erworben. Für die kaufmännische Mietverwaltung der von SüdWERT übernommenen Wohnungen zeichnet seit diesem Zeitpunkt die Bietigheimer Wohnbau GmbH verantwortlich. Um die technische Betreuung vor Ort kümmert sich weiterhin die Firma B.E.S.T. Hausmeisterservice. Die WEG-Verwaltung wird von der Vitus GmbH durchgeführt.

**SüdWERT investiert in die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnanlage**

Die Anlage befand sich in einem überwiegend gepflegten Erhaltungszustand – so wurden beispielsweise in den 90er-Jahren neue Kunststoffenster eingebaut und die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen. „Im Hinblick auf den in einigen Bereichen der Wohnanlage aufgestauten Instandsetzungsbedarf hat die SüdWERT als Miteigentümerin der WEG

## Editorial



*Liebe Leserin,  
lieber Leser,*

dank ihres sozialverträglichen Privatisierungsmodells hat die SüdWERT in den vergangenen Jahren sehr vielen Menschen den Traum von der eigenen Wohnimmobilie erfüllt. Durch den Verkauf modernisierter Wohnungen an Mieter leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Förderung sozialpolitischer Ziele. Dabei denke ich nicht nur an die Erhöhung der Eigentumsquote, sondern auch an Vermögensbildung und Altersvorsorge – insbesondere für sogenannte Schwellenhaushalte, die sich keine Neubauimmobilie leisten können. Auf diese Erfolge dürfen wir stolz sein, haben aber auch in Zukunft den Anspruch, den Wohnungsmarkt mit adäquaten Angeboten zu versorgen. Um den Bedarf zu erfüllen, ist die SüdWERT ständig am Erwerb von Wohnanlagen in Süddeutschland und an anderen wirtschaftsstarken Standorten im Westen Deutschlands interessiert. Dabei schlagen wir bewusst auch neue Wege ein und ziehen auch die Übernahme bereits aufgeteilter Wohnanlagen in Betracht. Ein solches Projekt setzen wir beispielsweise derzeit im Freiburger Stadtteil Landwasser um. Mehr darüber erfahren Sie in unserem aktuellen Newsletter. Ich wünsche Ihnen interessante Einblicke.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH



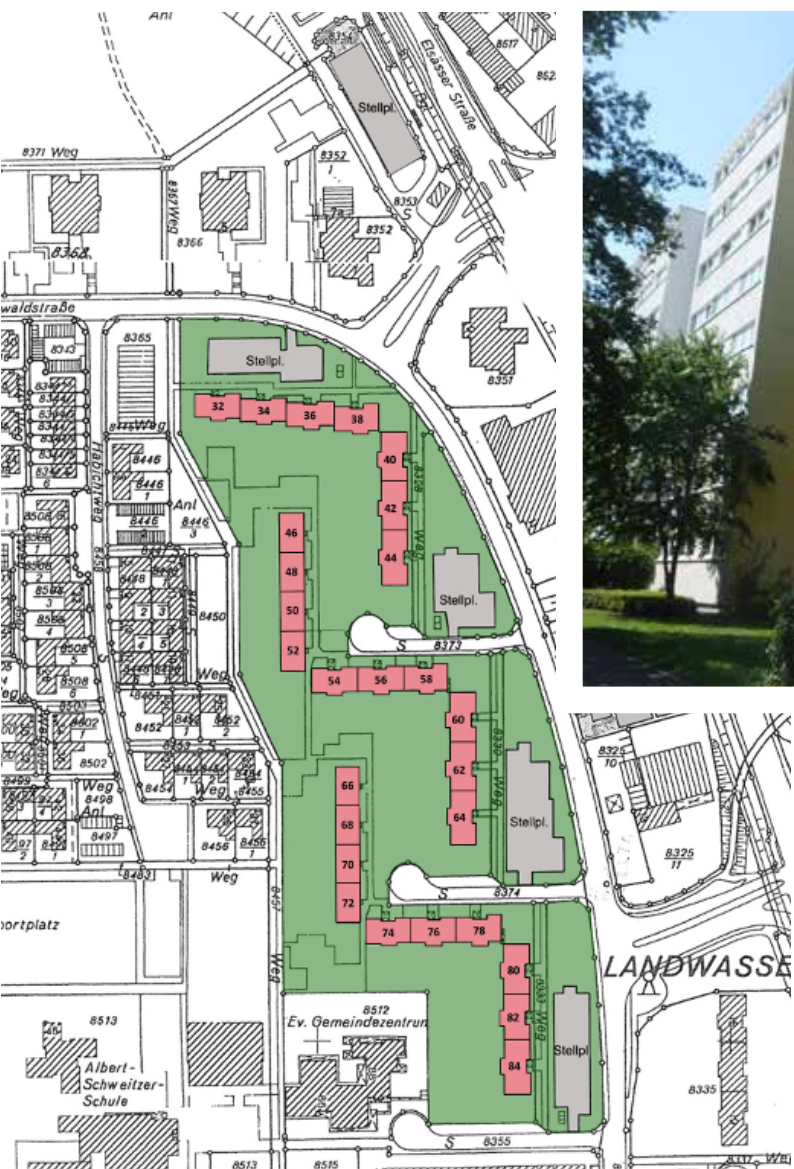
Die Wohnanlage besteht aus acht vier- bis achtgeschossigen Gebäuden mit insgesamt 460 Wohnungen, die in den Jahren 1967 bis 1970 auf einem 3,5 Hektar großen, parkähnlichen Grundstück errichtet wurden.

darauf hingearbeitet, dass die Zuweisung zu den Instandhaltungsrücklagen erhöht wird und notwendige Maßnahmen in der Eigentümerversammlung zum Beschluss gestellt und auch finanziert werden können“, erläutert Projektleiter Ulrich Roller. Dank dieses Engagements sei es beispielsweise möglich geworden, in diesem Jahr einen lang gehegten Wunsch der Wohnungseigentümergeinschaft in die Tat umzusetzen und eine seit langer Zeit aufgeschobene Fassadensanierung durchzuführen. Mit Eintritt der SüdWERT in die WEG war der Weg frei, um Beschlüsse zu fassen, die vom vorigen Mehrheitseigentümer blockiert worden waren. „Im Sommer 2015 hat die SüdWERT der Wohnungseigentümergeinschaft außerdem einen namhaften Betrag zur Verfügung gestellt, um die Hauseingangsbereiche neu streichen zu lassen“, ergänzt Roller. Dieser Zuschuss

wurde von den Miteigentümern sehr positiv aufgenommen. Vor dem Hintergrund einer äußerst wechselhaften Vorgeschichte der Wohnanlage mit Konkursen zweier früherer Projekteigentümergeinschaften und eines früheren WEG-Verwalters, der recht chaotische Verhältnisse hinterlassen hatte, sowie nachfolgenden Mehrheitseigentümern innerhalb der bestehenden WEG, denen der langfristige Erhalt der Wohnanlage weniger am Herzen lag als der kurzfristige Ertrag, stand die SüdWERT bei der Übernahme der 236 Wohnungen vor besonderen Herausforderungen. „Nur einem äußerst aktiven und starken Verwaltungsbeirat der WEG und einer sehr professionellen neuen Eigentumsverwalterin ist es zu verdanken, dass eine solch große Wohnanlage angesichts dieser Biografie nicht im Chaos versunken ist“, ist Peter Königstein überzeugt,

der vor Ort für die Mieterberatung und die Betreuung des Wohnungsverkaufs verantwortlich zeichnet.

Den vor Jahren vom Voreigentümer unterbrochenen Einzelverkauf hat SüdWERT Mitte 2013 wieder aufgenommen. „Die Wohnungen des von uns erworbenen Restbestands wurden zunächst ausschließlich den Bestandsmietern angeboten. Von diesem Angebot haben bisher 46 Mieter Gebrauch gemacht, was einer Quote von etwa 20 Prozent entspricht“, berichtet Projektleiter Ulrich Roller. „Damit konnte die in der Wohnanlage ohnehin bereits vorhandene große Anzahl an selbstnutzenden Eigentümern nochmals beträchtlich erhöht werden. Diese Bindung langjähriger, zufriedener Bewohner, die als Eigentümer eine höhere Verantwortung für die Wohnung und das Gemeinschafts-



eigentum übernehmen als schon bisher als Mieter, leistet einen weiteren Beitrag zur positiven Entwicklung der gesamten Wohnanlage.“

### Intensive Vorgespräche mit Verwalter, Hausmeister und Verwaltungsbeirat

Um ein solch positives Ergebnis erreichen zu können, sei bei allen Projektbeteiligten eine besondere Achtsamkeit und Sensibilität erforderlich gewesen. „Es ist uns gelungen, die gegen den neuen Mehrheitseigentümer SüdWERT naturgemäß zunächst bestehenden Vorbehalte der Miteigentümer der WEG, des Beirats und der Mieter aufzubrechen und eine gemeinsame, konstruktive Zukunftsgestaltung voranzutreiben“, sagt Peter Königstein. Zur Vertrauensbildung trugen unter anderem intensive

Vorgespräche mit dem Verwalter, dem Hausmeister und vor allem dem Verwaltungsbeirat der WEG bei, in denen die SüdWERT und ihr sozialverträgliches Privatisierungskonzept vorgestellt wurde. Darüber hinaus wurde von Anfang an klargestellt, dass trotz der anfänglich vorhandenen Stimmenmehrheit SüdWERT die vorhandenen, zwischenzeitlich gut funktionierenden Strukturen der WEG nicht angreifen wird und auch bereit ist, in die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnanlage zu investieren. Ebenfalls positiv aufgenommen wurde die Entscheidung, den seit vielen Jahren bestehenden Hausmeistervertrag zu übernehmen und somit die Betreuung der erworbenen 236 Wohnungen durch den langjährigen Hausmeister fortzuführen. Um auch bei dieser Privatisierungsmaßnahme die Unternehmensphilosophie der SüdWERT umzusetzen, wurden

außerdem sämtliche Bestandsmieter der von SüdWERT erworbenen Wohnungen mit einem vertraglich vereinbarten, langfristigen Schutz gegen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen ausgestattet. Diese Mieterschutzregelungen wurden durch Nachträge zu den bestehenden Mietverträgen verankert.

Peter Königstein, der als Berater vor Ort die Stimmung in der Wohnanlage sehr gut kennt, zieht Bilanz: „Die insgesamt sehr defensive und verbindliche Vorgehensweise gegenüber allen Projektbeteiligten hat ebenfalls dazu beigetragen, dass jederzeit konstruktive Dialoge möglich waren. Aufgrund dessen ist die SüdWERT bereits nach wenigen Monaten als seriöser Partner akzeptiert worden, weshalb sich das Projekt für alle Beteiligten zu einer richtigen Erfolgsgeschichte entwickelt hat.“

## SüdWERT präsentiert sich auf der EXPO REAL 2015

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

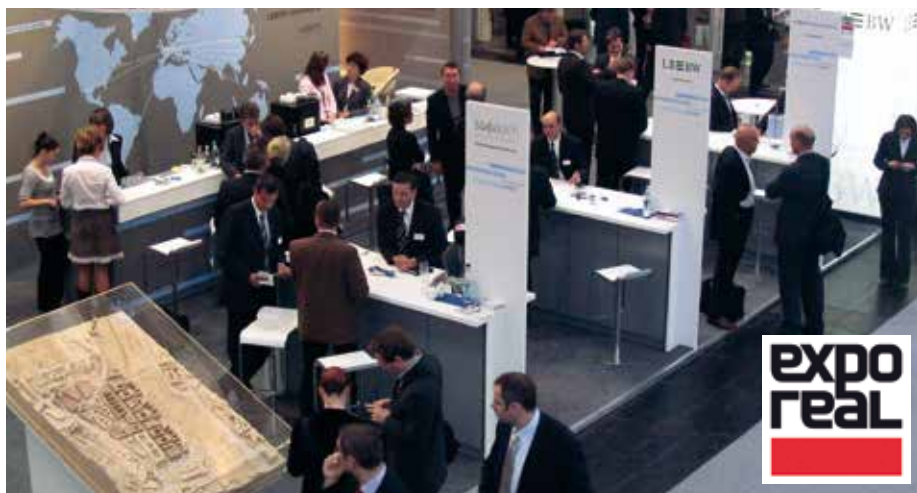
5. bis 7. Oktober 2015  
Neue Messe München

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