

NEWSLETTER

Ausgabe 4/2014

Wohnungsprivatisierung -
Win-win-Situation für alle Beteiligten

Mit mehr als 300 Wohneinheiten pro Jahr gehört die SüdWERT GmbH zu den Marktführern im Segment der Wohnungsprivatisierung. Insbesondere bei Kommunen stößt das sozialverträgliche Modell des Unternehmens aus Bietigheim-Bissingen auf großes Interesse. Auf diese Weise wurden in den vergangenen Jahren nicht nur zahlreiche Wohnungen für die Zukunft ertüchtigt, sondern auch viele Mieter zu Eigentümern gemacht.

„Der Erhalt bestehenden Wohnraums durch Instandsetzung und energetische Modernisierung ist eine geeignete Möglichkeit, der vielerorts herrschenden Wohnungsknappheit zu begegnen“, sagt Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH. „Wenn anschließend die Wohnungen in die Hand der Mieter überführt werden, können darüber hinaus auch sozialpolitische Ziele wie die Erhöhung der Eigentumsquote, Vermögensbildung und Altersvorsorge gefördert



© Fotolia

werden.“ Gerade Letzteres treffe beim SüdWERT-Modell zu: Denn die Privatisierung älterer Mietwohnungsbestände führe regelmäßig zu Angeboten mit Preisen weit unterhalb des Neubauniveaus. „Das ist insbesondere für die Zielgruppe der Schwellenhaushalte oft die einzig wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben“, ist Schwahn überzeugt.

Der Mieter, der seine bisherige Mietwohnung als Eigentum erwirbt, spare an verschiedenen Stellen, da kein Umzug anfällt oder neue Möbel angeschafft werden müssen. Darüber hinaus gehören Sorgen wegen steigender Mietpreise der Vergangenheit an. Ebenfalls eine wichtige Rolle spielt die soziale Komponente: Die früheren Mieter können in einem Umfeld wohnen bleiben, das ihnen bekannt ist und in dem sie häufig tief verwurzelt sind.

Bei der SüdWERT steht Mieterschutz stets an erster Stelle: „Erst wenn sich der Mieter endgültig gegen das Kaufangebot entscheidet, wird die Wohnung Dritten zum Erwerb angeboten“, berichtet Schwahn. Zuvor sichert die SüdWERT die bisherigen Mieter in Form eines Mietvertragsnachtrags gegen Kündigungen zur Eigennutzung und zur besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit ab. „Es ist nicht unser Ziel, schnell und teuer zu verkaufen, sondern unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden“, ergänzt der SüdWERT-Geschäftsführer. Lang angelegte Vertriebszyklen, die oftmals mehr als ein Jahrzehnt umfassen, seien der Beweis dafür. „Unser 1999 in Backnang gestartetes Engagement haben wir beispielsweise erst kürzlich mit dem Verkauf der letzten Wohneinheit abgeschlossen“, sagt Schwahn. Mehr über die Projekte im Großraum Backnang erfahren Sie im Innenteil dieses Newsletters.

Editorial



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Debatte über die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Ballungszentren macht deutlich, dass Weitsicht gefragt ist, um dieser Herausforderung erfolgreich zu begegnen. Zudem hat sich eine weitere Erkenntnis bestätigt, die bereits vor geraumer Zeit von zahlreichen Immobilienprofis formuliert worden war: Wohnraumknappheit und steigende Mieten können nicht per Gesetz verboten werden. Deshalb sind politische Instrumente wie die Mietpreisbremse langfristig wirkungslos. Nur wenn es gelingt, das Wohnungsangebot zu erhöhen, kann den steigenden Preisen entgegengewirkt werden. Insbesondere dann, wenn auch bezahlbares Wohneigentum stärker gefördert wird, sind steigende Mieten kein Thema. Die SüdWERT setzt sich deshalb seit vielen Jahren dafür ein, auch Menschen mit vergleichsweise geringem Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen. In diesem Newsletter möchten wir Ihnen unser sozialverträgliches Modell am Beispiel unserer Projekte in Backnang vorstellen. Auch dort ist es uns gelungen, durch die Modernisierung von Bestandsimmobilien nicht nur Wohnraum für die Zukunft zu ertüchtigen, sondern auch viele Mieter zu Eigentümern zu machen.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Großprojekt nach 15 Jahren abgeschlossen: SüdWERT privatisiert 660 Wohneinheiten im Raum Backnang

Dank seines ländlichen Charakters und der guten Infrastruktur erfreut sich der Großraum Backnang wachsender Beliebtheit. Nicht zuletzt deshalb hatte die SüdWERT bereits 1999 insgesamt 19 Mehrfamilienhäuser im Mittelzentrum Backnang sowie den Nachbargemeinden Sulzbach und Murrhardt erworben. In den vergangenen 15 Jahren wurden alle Wohnungen gemäß des sozialverträglichen Modells des Unternehmens aus Bietigheim-Bissingen modernisiert und anschließend privatisiert. Mit dem Verkauf der letzten Wohneinheit ist die Vermarktungsphase erst kürzlich abgeschlossen worden.

Dass viele Menschen die Vorteile des Großraums Backnang zu schätzen wissen, kommt nicht von ungefähr: Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur knapp 30

Kilometer entfernt, vor Ort gibt es etliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ein lebhaftes Kulturleben. Mit der gezielten Modernisierung des Wohnungsbestands hat die SüdWERT dazu beigetragen, das Ortsbild aufzuwerten und zahlreichen Mietern die Chance geboten, preiswerten Wohnraum zu erwerben. Im Rahmen des Großprojekts mit 660 Wohnungen wurden erhebliche Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung getätigt. 164 davon hatte die SüdWERT aus dem Bestand der Stadt Backnang erworben.

Im Zuge der Modernisierung wurden an allen 19 Mehrfamilienhäusern die Fassaden ausgebessert und frisch gestrichen. Das Konzept umfasste außerdem die Überarbeitung der Grünanlagen. Darüber hinaus wurden sämtliche Dächer überprüft und überall, wo erforderlich, die Dacheindeckung erneuert. Zudem

hat die SüdWERT die Brüstungen an den bestehenden Balkonen überarbeitet, die Entwässerung zentralisiert und alle Balkonbeschichtungen erneuert. Zusätzlich wurden bei vereinzelt Objekten sogar neue Balkone angebaut. Darüber hinaus erhielten alle Wohnhäuser Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Besonders aufwendig fielen die Maßnahmen im Bereich Heizung und Sanitär aus: Die meisten Wohneinheiten wurden erstmals mit einer Zentralheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung ausgerüstet, die Wohnräume wurden mit Plattenheizkörpern und Thermostastventilen ausgestattet. Da einzelne Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die SüdWERT über kein Badezimmer verfügten, wurden diese im weiteren Verlauf der Modernisierungsmaßnahmen mit zeitgemäßen Bädern und WCs ausgestattet. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei rund 11,7 Millionen Euro.

Quote der Eigennutzer liegt bei 66 Prozent

Der durch die Modernisierungsmaßnahmen erzielte Mehrwert hat zahlreiche Mieter dazu bewogen, ihre Wohnung zum Vorzugspreis zu erwerben. Die Quote der Eigennutzer liegt bei 66 Prozent. Mehr über die Projekte in Backnang, Sulzbach und Murrhardt erfahren Sie im Interview mit Projektleiter Markus Lang.



Im Rahmen des Engagements im Großraum Backnang hat die SüdWERT in den vergangenen 15 Jahren 660 Wohnungen privatisiert. 143 davon befinden sich in der Südstraße 65 bis 97 in Backnang.





Im Gespräch mit...
Projektleiter Markus Lang

Herr Lang, Sie haben die Privatisierungsmaßnahmen im Großraum Backnang als Projektleiter begleitet. Welche Aufgaben haben Sie dabei übernommen?

Ich war bei der Umsetzung von Anfang an hautnah dabei – von der ersten Ausschreibung, über die Vergabe und Ausführung der verschiedenen Sanierungsarbeiten bis zum Verkauf der letzten Wohnung habe ich sämtliche Maßnahmen begleitet. Dazu zählten auch Kostenkontrolle und Preisfindung. Darüber hinaus habe ich häufig den Dialog mit den Mietverwaltungen und Bewohnern der einzelnen Objekte gesucht, damit wichtige Informationen ausgetauscht werden und die Mieter Vertrauen zu uns aufbauen konnten.

Warum hat sich die SüdWERT 1999 für den Erwerb der Objekte entschieden?

Die Wohnanlagen bieten ein interessantes Wohnungsgemenge, außerdem handelt es sich um verschiedene Objekttypen in guter Lage, die unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Da die Umgebung in Backnang, Sulzbach und Murrhardt eher ländlich geprägt ist, fühlen sich dort junge Familien und Senioren gleichermaßen wohl. Wir hatten von Anfang an das

Gefühl, durch die Modernisierung der Gebäude einiges bewirken zu können. Das Ergebnis gibt uns am Ende recht.

Beschreiben Sie bitte kurz, wie die Vermarktung der Wohnungen in der Praxis ablief.

Wir legen größten Wert darauf, dass zunächst die Mieter in Form eines Informationsbriefs über den Kauf des Objekts und die weiteren Schritte aufgeklärt werden, bevor das Thema publik wird. Anschließend laden wir zu einem Informationsabend ein. Dort besteht die Möglichkeit, sich kennenzulernen und Fragen zu stellen. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen und nach der Preisfestlegung startet die „Mieterphase“, in der die Mieter ihre Wohnung zu einem Vorzugspreis erwerben können. Dafür haben sie mindestens 6 Monate Bedenkzeit. Grundsätzlich führen wir in diesem Zeitraum ausführliche Beratungsgespräche mit den Mietern. Sollte am Ende kein Kaufinteresse bestehen, startet die „Mieterfreundephase“: Zu diesem Zeitpunkt wird die Wohnung Interessenten aus dem Bekanntenkreis der Mieter angeboten. Erst wenn sich hier kein Käufer findet, kommen Kapitalanleger ins Spiel.

Welche Erfahrungen haben Sie beim Dialog mit den Mietern gemacht?

Zu Beginn sind viele Mieter natürlich verunsichert, wenn sie erfahren, dass ihr Wohnhaus einen neuen Eigentümer hat. Sie fragen sich, mit wem sie es tun haben und ob sie in ihrer Wohnung bleiben können. Durch unsere transparente Informationspolitik und die Aussicht auf Mietvertragsnachträge, die unter anderem Eigenbedarfskündigungen ausschließen, bieten wir den Mietern das Höchstmaß an Sicherheit. Denn die meisten von ihnen haben den Wunsch, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Auf diese Weise erkennen die Mieter schnell, dass sich unterm Strich nichts für sie ändert – egal ob sie sich für den Erwerb ihrer Wohnung entscheiden oder weiter in Miete bleiben.

Was bedeuten die SüdWERT-Projekte für den Wohnungsmarkt in Backnang?

Durch die Modernisierungsmaßnahmen wurde der Wohnungsmarkt in Backnang, Sulzbach und Murrhardt nachhaltig gestärkt. Die Befürchtung, dass durch Privatisierung Wohnraum verloren geht und deshalb Mietobjekte fehlen, ist unberechtigt. Bei insgesamt 660 Wohneinheiten liegt die Quote an Eigennutzern bei rund 66 Prozent. Die restlichen Wohnungen, die von privaten Investoren erworben wurden, stehen dem Mietwohnungsmarkt weiterhin zur Verfügung, da wir beim Weiterkauf Kündigungen der aktuellen Mieter für den Eigenbedarf gezielt ausschließen. Somit fällt die Fluktuation in den von uns privatisierten Objekten denkbar gering aus.

Eine Vermarktungsdauer von knapp 15 Jahren ist auf den ersten Blick ungewöhnlich. Warum lässt sich die SüdWERT beim Abverkauf der Wohnungen so viel Zeit?

Die tatsächliche Vertriebsdauer hängt von zahlreichen Faktoren ab, insbesondere aber von der Objektgröße. Davon abgesehen nehmen wir stets Rücksicht auf die Belange der Mieter und üben zu keinem Zeitpunkt Druck aus. Dies führt mitunter dazu, dass sich manche Mieter erst spät für den Erwerb ihrer Wohnung entscheiden, beispielsweise wegen gesunkenen Zinssätzen. Das beweist, dass in erster Linie die Mieter von unserer sozialverträglichen Herangehensweise profitieren.

Soziales Engagement: SüdWERT unterstützt Projekt für Kinder aus suchtbelasteten Familien



Bereits seit vielen Jahren unterstützt die Firma SüdWERT regionale soziale Vorhaben in Form von Spenden. Ein Projekt der Diakonie Bietigheim-Bissingen liegt Geschäftsführer Dieter Schwahn besonders am Herzen: Um Kindern aus suchtbelasteten Familien Hilfe bieten zu können, stellt die Wohnungsprivatisierungsgesellschaft seit dem Jahr 2000 jährlich 10.000 Euro bereit.

Das 1997 durch die Suchtberatungsstelle der Diakonie in Bietigheim-Bissingen ins Leben gerufene Projekt wird ausschließlich aus Spenden finanziert. In zwei Gruppen, die eine für Kinder von 7 bis 13 Jahren und die andere für Jugendliche ab 13 Jahren, werden Jungen und Mädchen mit einem suchtkranken Elternteil betreut und begleitet. Dazu gehören unter anderem erlebnispädagogische Angebote und pädagogisch-therapeutische Gespräche.

Die Kinder und Jugendlichen treffen sich regelmäßig – und alle 2 Monate wird ein gemeinsames Wochenende veranstaltet.

„Ich finde es sehr wichtig, dass die Kinder lernen, über ihre familiären Probleme in der Gruppe zu sprechen und sich auszutauschen. Auf diese Weise erfahren sie, dass es noch andere Kinder gibt, deren Eltern ein Suchtproblem haben“, sagt SüdWERT-Geschäftsführer Schwahn. Die Statistik belegt, dass jedes dritte Kind aus Suchtfamilien selbst süchtig wird, wenn keine frühzeitige Präventionsmaßnahmen ergriffen werden.

Kontinuierliche Förderung spielt zentrale Rolle

Die Eltern sind durch die Suchterkrankung in hohem Maße mit sich und suchttypischen Problemen beschäftigt. Dagegen bekommen die Kinder in den

Familien weniger Aufmerksamkeit. Gerade deshalb wünschen sich die Eltern dieser Kinder, dass ihr Nachwuchs die Chance hat, diesem Teufelskreis zu entfliehen.

„Kontinuierliche Förderung ist für das Projekt von zentraler Bedeutung. Ich bin stolz, dass SüdWERT als Hauptsponsor die Finanzierung der Fachkräfte sowie die regelmäßigen Aktivitäten und mehrtägigen Freizeiten in den Ferien ermöglichen kann“, betonte Schwahn bei der jüngsten Scheckübergabe am 23. September 2014 an Thomas Hanns, der seit Oktober 2013 die Suchtberatungsstelle in Bietigheim-Bissingen leitet. Für die großzügige Unterstützung sprach er Dieter Schwahn und dem gesamten SüdWERT-Team seinen Dank aus.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Das Jahr 2015 soll Ihnen Gesundheit sowie viel Glück und Erfolg bei anstehenden Plänen und Projekten bringen!

Auf weitere gute Zusammenarbeit freut sich Ihr SüdWERT-Team.

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