

Anlage 2- Alternative der UWGIA

Wir glauben, es gibt eine **Alternative - eine 3. Option** zur Insolvenz der SWG bzw. zu dem riskanten Weg, den der Bauverein vorschlägt.

1. Der Bauverein kauft die 552 Wohnungen von der BVD Immobilien GmbH & CO Friedeburg KG (BVD Immo) zu einem reduzierten (!) Preis zurück
2. Bauverein bleibt Eigentümer der 930 Wohnungen und erhält über die nächsten 20 Jahre weiterhin eine Jahresgeneralmiete – wenn nicht 2.2 Mio €, dann vielleicht etwas weniger. Mit 4 €/qm im Schnitt seien die 50.000 qm derzeit ja ganz gut vermietet.
3. Bei den genannten 42 Mio € Kapitaleinsatz wäre das immerhin eine jährliche Rendite von fast 5% - sehr gut nicht nur für Mietimmobilien im Osten, sondern sogar im Westen.
4. Die SWG vermietet und bewirtschaftet die Wohnungen weiterhin auf eigene Rechnung.
5. Außerdem kriegt die SWG die Option, sukzessive über die nächsten 20 Jahre alle Wohnungen zurückzukaufen. Der Preis müßte sich nach der Miete pro qm richten.
6. Die SWG sollte sich sogar verpflichten, jedes Jahr eine Mindestanzahl von Wohnungen zurückzukaufen – um nicht nach 20 Jahren wieder alle auf einmal kaufen zu müssen.
7. Kann man diese Alternative in der Kürze der Zeit nicht ausarbeiten, könnten Bauverein und SWG sich wohl problemlos einigen, das Verkaufsrecht zunächst mal um 6 Monate oder ein Jahr zu verlängern.

Wie sieht es bei dieser einfachen und transparenten Alternative aus ?

1. Risiko 1: die SWG kauft die 930 Wohnungen nicht komplett zurück - dann besitzt der Bauverein diese weiterhin als Sachanlage mit einer attraktiven Rendite.
2. Risiko 2: die SWG erwirtschaftet nicht mal die jährliche Generalmiete - das gleiche Risiko gibt es auch in der vom Bauverein vorgeschlagenen Lösung
3. Vorteil 1 - Bauverein hält sich aus dem Freiburger Wohnungsmarkt raus und konzentriert sich auf seine Verpflichtungen und Aktivitäten in Darmstadt
4. Vorteil 3 – Bauverein hat nicht das Risiko, als Anteilseigner bei der SWG mit 49% für alle künftigen Verluste haften zu müssen.
5. Vorteil 4 - Die SWG kann die erwarteten Erträge und Überschüsse ganz dazu verwenden, schrittweise die Wohnungen zurückzukaufen. Anstatt Zinsen für ein erneutes Darlehen des Bauvereins zu zahlen.