

SÜDHAUSBAUnews

WWW.SUEDHAUSBAU.DE

AUSGABE 03/2011

TERMINE

- **04.–06.10.2011:**
Südhausbau auf der Immobilienmesse Expo Real 2011
Halle A1 Stand 231
- **17.10.2011 | 19:00 UHR:**
Quer+Längs 04
im Südhausbau WohnForum
mit Zukunftsreferent Harry Gatterer
„New Work Office – Wie sich
die Definition von Arbeitsplätzen
wandelt“



Prof. Dr. Matthias Ottmann

Liebe Leser,

als mittelständischer Bestandhalter von Immobilien steht bei all unseren Überlegungen zunächst der Nutzer im Vordergrund. Wohn- und Lebensqualität für die Mieter zu gestalten, bildet einen wichtigen Fokus, in der täglichen Verwaltung gleichermaßen wie bei der Planung langfristiger Investitionen.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Ressourcen gewinnt dabei der ökologische Aspekt immer mehr an Bedeutung. Dieser Ansatz spielt beim Neubau ebenso wie bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für uns schon seit Jahren eine große Rolle. Nur durch energetisch sinnvolle Lösungen kann das gesamte Portfolio langfristig im Wert erhalten werden oder eine Wertsteigerung der Immobilie erfolgen.

Gemeinsam mit unseren Architekten erarbeiten wir für unseren eigenen Bestand wie auch für den Bestand unserer Kunden die für den jeweiligen Standort optimalste Lösung. Das ist oft ein längerer Prozess, der präzise abgestimmt werden muss. Am Ende dieses Prozesses steht dann aber ein Produkt, das langfristig Bestand hat.

In dieser Ausgabe unserer SÜDHAUSBAUnews stellen wir Ihnen einige dieser Maßnahmen vor. Aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen Voraussetzungen und Ansprüche, entstanden jeweils individuelle und auf den Standort abgestimmte Projekte.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen,

Ihr



Lorenz Straßl: Untitled, 2011, metal, glass, plastic, cloth, light bulbs

THEMEN

- **EINWEIHUNG DER ROSSINIHÖFE**
mit Minister Ramsauer
Seite 2
- **GRÜNE ZUKUNFT**
Südhausbau plant
Plusenergie Häuser
Seite 2
- **PORTFOLIOMANAGEMENT**
Interview mit Sarah Cervinka
Seite 3
- **REVOLUTIONÄRE IDEEN**
Innovative Studentenwohnungen
geplant
Seite 3
- **75 JAHRE SÜDHAUSBAU**
Aktion Herzenswünsche
Seite 4



BESUCHEN SIE SÜDHAUSBAU AUF DER EXPO REAL!

Dialog und Know-how-Transfer rund um die Erfolge nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung.

Die Expo Real in München ist Europas größte Messe für Gewerbeimmobilien. Südhausbau präsentiert sich auf dieser wichtigen Networking-Plattform in diesem Jahr mit einem dialogorientierten Messeauftritt.

Die Location

Der Messestand der Südhausbau befindet sich dieses Jahr in der Halle A1. Mit dem neuen Standort positioniert sich Südhausbau ganz bewusst kommunikativ im Zentrum des Geschehens. Bereichert wird der individuell gestaltete Treffpunkt durch mehrere Kunstwerke. „Eine Gewerbeimmobilienmesse ist eine sehr sachliche Angelegenheit. Wir wollen mit den

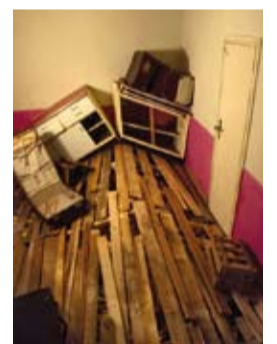
Werken von Lorenz Straßl inspirieren und zum Nachdenken anregen“, erklärt Professor Matthias Ottmann.

Der Fokus

Durch den Dialog mit den Messebesuchern will man neue Kontakte knüpfen, bestehende Verbindungen pflegen, Informationen austauschen und interdisziplinäre Lösungsansätze finden. Portfoliomanagement, Research, Projekt- und Standortentwicklung sowie Objektbetreuung bilden dabei den Schwerpunkt.

Der Look

Schon von weitem fällt der Blick auf ein Objekt, das von der Decke hängt. Lorenz Straßl hat dieses Lampenob-



jekt eigens für die Messe angefertigt. Das Kunstwerk besteht aus mehreren ganz unterschiedlichen Lampen, die zu einem neuen Leuchtkörper vereint wurden. Andere Werke von Straßl sind in Leuchtkästen an den Wänden angebracht. Sie zeigen unterschied-

liche Raumsituationen. Aus zusammengetragenem Material inszeniert Straßl Situationen vor dem Objektiv der Fotokamera.

4. bis 6. Oktober 2011, Halle A1, Stand 231

VERMÖGENSANLAGE – NACHHALTIG GESTALTEN

Welches Potential bietet Ihr Portfolio?

Für Investoren ist die zuverlässige Vermögenssicherung eine wichtige Anforderung an ihre Immobilienpartner. Die nachhaltige Wertsicherung durch Know-how und eine ganzheitliche Betrachtung bilden die Basis für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Immobilienbestandes.

Mit mehr als 5.500 Wohnungen im

eigenen Bestand kann Südhausbau auf umfangreiche Erfahrung zurückgreifen. Jüngstes Beispiel: eine Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten in Potsdam-Babelsberg. Der geplante Gebäudekomplex umfasst fünf bzw. sechs Stockwerke und wird im Energiestandard KfW70 erbaut.

Mit dieser Baumaßnahme, die einen alten Gewerbehof ersetzt, werden zusätzlich 1.550 m² Wohnfläche ge-

schaffen. Südhausbau reagiert damit auf die stetig wachsende Nachfrage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

In der Münchener Urbanstraße werden ab Oktober Bestandswohnungen grundlegend renoviert und energetisch saniert. Durch den Ausbau des Dachgeschosses schafft Südhausbau zusätzlichen Wohn-

raum im Passivhausstandard. Die Neugestaltung der Außenanlagen tragen dabei wesentlich zur Wertsteigerung des Objektes bei und erhöhen die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.



Siemensstraße in Potsdam



Urbanstraße in München



FEIERLICHE EINWEIHUNG DURCH MINISTER RAMSAUER

Großes Einweihungsfest der Rossinihöfe am 10. Oktober in Ingolstadt



Wenn die Stadt ein Einweihungsfest organisiert und sogar der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kommt, dann lassen sich die Bedeutung und der Erfolg einer Stadtteilsanierung erahnen. Die Rossinihöfe im Ingolstädter Piusviertel sind das Ergebnis so einer gelungenen Modernisierung. Den Abschluss der umfassenden Gebäudesanierungen und neu gestalteten Außenanlagen will die Stadt gemeinsam mit den Bürgern feiern.

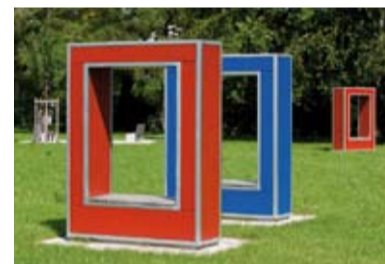
Im Piusviertel hat Südhausbau zwischen 1961 und 1963 rund 1.500 Wohnungen errichtet. Im Jahre 2005 begann Südhausbau nun, diesen Mietwohnungen ein neues, attraktives Erscheinungsbild zu geben. Durch das umfassende Moderni-

sierungspaket wurden die Gebäude nicht nur energetisch saniert und zeitgemäß gestaltet. Ziel war es auch, für die Mieter eine deutliche Verbesserung von Wohnkomfort und Lebensqualität zu erreichen. So reagierte man mit dem Anbau von Balkonen und Aufzügen auf die Wünsche der Mieterschaft. Insgesamt konnte dadurch die Attraktivität der Wohnungen langfristig gesichert werden. Südhausbau investierte fünfzehn Millionen Euro. Zusätzliche Fördergelder im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gab es von Bund, Land und Stadt.

Den Erfolg des gemeinsamen Projektes werden die Stadtväter und Minister Peter Ramsauer am 10. Oktober in einem Festakt offiziell würdigen. Darüber hinaus wird Südhausbau noch einmal im „familiären Kreis“ feiern. Alle Mieter der Rossinihöfe sind eingeladen, am 16. Oktober beim Südhausbau Mieterfest dabei zu sein.



Südhausbau-Wohnungen im Ingolstädter Piusviertel.



ENERGETISCHE NACHVERDICHTUNG

BAUBETREUUNG FÜR EIGENTÜMER



Gleißmüllerstraße in München

In der Münchener Gleißmüllerstraße betreut die Südhausbau Immobilienverwaltung ein Objekt für einen Fremdhauseigentümer, zu dem ein noch brachliegendes Grundstück gehört. Gemeinsam mit dem Eigentümer entwickelte Südhausbau auf diesem Areal eine Nachverdichtungsmaßnahme im Passivhausstandard.

Mit der Planung wurde der Architekt Tobias de la Ossa betraut. Es entstehen Familienwohnungen mit vier Zimmern und rund 100 m² Wohnfläche, die sich durch besondere Energieeffizienz auszeichnen.

Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Herbst.

Solche Baubetreuungsmaßnahmen umfassen bei der Südhausbau einen Komplettservice in allen Phasen: von der Planung und Konzeption durch erfahrene Architekten über die gewissenhafte Projektierung und Überwachung der Baumaßnahme bis hin zur Fertigstellung und Übergabe.

Durch Transparenz und enge Abstimmung während der gesamten Projektphase erhält der Eigentümer nicht nur Planungs- sondern auch Kostensicherheit.

Ihre Ansprechpartnerin:
Sarah Salecker
089. 272 74 -227
salecker@suedhausbau.de

PLUSENERGIE HAUS: DER NÄCHSTE SCHRITT ZU NOCH MEHR ENERGIEEFFIZIENZ



Ansicht Süden



Ansicht Norden

Auf einem eigenen Grundstück in der Schrämelstraße in München-Obermenzing plant Südhausbau den Bau von 6 Plusenergiehäusern. Für die Eigentümer und die Bewohner eröffnen sich damit die Vorteile einer grünen Zukunft. Durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe und atomare Energie wird aktiver Klima-

schutz betrieben und eine krisensichere Unabhängigkeit von Stromanbietern und Erdölmarkt ermöglicht. Obendrein können die Investitionen durch Einspeisevergütung und staatliche Förderung refinanziert werden.

Zur positiven Energiebilanz der at-

traktiven Häuser tragen auch modernste Solar- und Photovoltaikanlagen bei. Mit der Planung wurde das Architekturbüro Gernot Vallentin beauftragt. Der auf die Planung von energieeffizienten Häusern spezialisierte Architekt hat mit Südhausbau bereits mehrere Projekte in München und Berlin realisiert.

Ansicht Osten



Weitere Informationen:
verkauf@suedhausbau.de
www.suedhausbau.de

»IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG ZU GUNSTEN VON MIETERN UND INVESTOREN«

Interview mit Sarah Cervinka, Leiterin des Südhausbau Portfoliomanagements



Sarah Cervinka

Welche Leistungen bietet das Südhausbau Portfoliomanagement?

Wer Immobilien als Vermögensanlage besitzt, will den Wert langfristig sichern und nachhaltig steigern. Genau diese konsequente Pflege und Weiterentwicklung von Immobilienbeständen hat das Südhausbau Portfoliomanagement zum Ziel. Das erreichen wir mit umfassendem Immobilien-Assessment, einer klaren Investitionsstrategie sowie gezieltem An- und Verkauf. Wir betreuen nicht nur die Immobilien unserer Kunden, sondern auch einen großen eigenen Bestand von insgesamt 5.500 Wohnungen und weiteren Gewerbeeinheiten. Während viele

Portfoliomanager in den letzten Jahren eher kurzfristige Renditeziele im Auge gehabt haben, verfolgt Südhausbau seit vielen Jahrzehnten eine langfristige und nachhaltige Strategie der Wertsicherung und Ertragssteigerung. Dabei haben wir Know-how aufgebaut, an dem mittlerweile immer mehr Investoren interessiert sind.

Wie gehen Sie vor, wenn Sie neue Objekte betreuen?

Am Anfang steht das Immobilien-Assessment. Das heißt, wir nehmen zunächst eine sorgfältige technische Analyse der Gebäude vor: Bausub-

»Wir legen großen Wert auf eine intensive Abstimmung mit allen Beteiligten und eine transparente Informationspolitik – auch den Mietern gegenüber.«

stanz, Grundrisse, Ausstattung, Energieoptimierung. Wir fragen: Wie gut ist alles in Schuss, gibt es möglicherweise einen „Sanierungsstau“? Dann folgt eine kaufmännische Untersuchung: Struktur der Mietverträge, Mietniveau, Mie-

terstruktur, Standort und Wohnumfeld, Infrastruktur, Wettbewerb. Wir untersuchen, wie wohl sich die Mieter in den Wohnungen fühlen und was sie sich wünschen. Anhand einer Stärken-Schwächen-Analyse erkennen wir Chancen und Risiken. So erarbeiten wir eine fundierte Grundlage für alle weiteren Entscheidungen. Auf dieser Basis kann von uns eine mittel- und langfristige Investitionsstrategie zur nachhaltigen Bestandspflege erstellt werden.

Womit erzielen Sie die gewünschte Nachhaltigkeit?

Wir entwickeln ein fein abgestimm-

tes, zeitlich aufgefächertes Maßnahmenpaket. Darin enthalten sind in der Regel eine energetische Optimierung, um die Betriebskosten zu senken, sowie Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnwertsteigerung. Der Anbau von Aufzügen und

Balkonen gehört hier ebenso dazu wie die Modernisierung von Bädern und die Neugestaltung von Außenanlagen. Ungenutzte Flächen werden durch so genannte Nachverdichtung erschlossen. Das reicht vom Ausbau der Dachgeschosse bis hin zu kompletten Umbauten und Neubauten. Dabei achten wir auf eine zukunftsorientierte, familienfreundliche und barrierefreie Gestaltung der Grundrisse. Die gesamte Projektplanung wird durch gewissenhafte Budgetierung und Controlling begleitet. Und zum Schluss liefern wir auf Wunsch eine individuelle Marketing- und Vertriebsstrategie dazu.

Das Resultat kann sich sehen lassen, wie schaffen Sie das?

Ja, die von uns betreuten Immobilien liefern wirtschaftlich beste Ergebnisse und auch in den regelmäßigen Mieterbefragungen erhalten wir von allen Seiten viel Lob. Südhausbau hat natürlich den großen Vorteil, dass Immobilienverwaltung und Portfoliomanagement unter einem Dach vereint sind. Des Weiteren stehen

jederzeit die Südhausbau Experten für bauspezifische Fachfragen zur Verfügung. Als eingespielte Teams haben wir kurze Abstimmungswege und arbeiten hocheffizient Hand in Hand.

Was können Interessenten tun, die mehr darüber erfahren möchten?

Auf Anfrage erstellen wir gerne eine exemplarische Objektanalyse für eine Immobilie. Darüber hinaus haben wir viele schöne Fallbeispiele, an denen wir die Qualität unserer Leistungen darlegen können. Die Rossinihöfe in Ingolstadt beispielsweise. Immobilienbesitzer, Investoren, Banken und Asset Manager sind zu einer kleinen Besichtigungstour herzlich eingeladen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Sarah Cervinka

089.272 74-291

cervinka@suedhausbau.de

REVOLUTIONÄRE IDEEN FÜR STUDENTEN-WOHNRAUM

Japanische Architekten planen Wohnheim in München



Gemeinsam mit dem japanischen Büro Bow-Wow und dem Architekten Hannes Rössler plant Südhausbau auf einem Grundstück in der Brudermühlstraße ein Wohnheim für Studenten. Wenn es darum geht, innovative Wohnlösungen zu schaffen, gehören die Architekten aus dem extrem dicht besiedelten Tokio zu den führenden Experten weltweit. Yoshiharu Tsukamoto und Momoyo Kaijima von Bow-Wow sind international renommiert und haben mit der Entwicklung der sogenannten Pet Houses städtebauliche Akzente gesetzt. Pet Houses sind Mini-Gebäude, die mit teilweise abenteuerlichen und doch

genialen Tricks in kleinsten Baulücken Wohnraum schaffen.

Von diesem Know-how sollen die geplanten Studentenwohnungen profitieren. Die Zimmer sollen funktional und vielseitig sein und dennoch ein großzügiges Raumgefühl vermitteln.

Über den weiteren Verlauf des Projektes wird Sie die SÜDHAUSBAUnews auf dem Laufenden halten.



Weitere interessante Pet Houses der Architekten finden Sie unter: www.bow-wow.jp

KURZMELDUNG

Neues Projekt: Maxvorstadt

Im Münchner Stadtteil Maxvorstadt plant Südhausbau an der Nymphenburger-Ecke Erzgießereistraße einen modernen Gebäudekomplex mit markanter Architektur. An dem ehemaligen Standort der Polizeiinspektion 42 werden Eigentumswohnungen sowie Büroflächen realisiert. Der Auftrag für die Planung ging an das Münchner Architekturbüro Claus Schuh. Der Baubeginn ist für Anfang 2012 vorgesehen. Lesen Sie weitere Details dazu in der nächsten Ausgabe der SÜDHAUSBAUnews.

Informationen unter: verkauf@suedhausbau.de

WACHSTUMSGEMEINDE POING ERWEITERT IN RICHTUNG SEE!

Musterhaus gibt Vorgeschmack auf neues Wohngebiet

Die Gemeinde Poing, rund 20 Kilometer von München entfernt, erfreut sich schon seit Jahren großer Beliebtheit und verzeichnet dabei ein stetiges Wachstum der Bevölkerung. Die schnelle Verbindung nach



München, eine hervorragende Infrastruktur vor Ort und die Vorzüge des ländlichen Wohnens im Grünen ziehen zunehmend nicht nur Familien mit Kindern in die Vorortgemeinde.

Im neuen Wohngebiet „Zauberwinkel“ haben fast alle Immobilien schon ihre neuen Bewohner gefunden. Die Gemeinde erweitert nun in einem nächsten Schritt das Wohngebiet in Richtung Poinger See. Das Bauleitplanverfahren für „W6“ läuft bereits. Mit dem Baubeginn für die neuen Häuser wird 2012 gerechnet. Auch in „W6“ wird Südhausbau

voraussichtlich Reihenhäuser in Passivhausstandard anbieten. Für alle Interessierten steht im „Zauberwinkel“ vorab schon ein Musterhaus zur Verfügung. Hier können die Besucher sich nicht nur von der Bau- und Ausstattungsqualität überzeugen, sondern auch das besonders angenehme Raumklima eines Passivhauses auf sich wirken lassen. Das Musterhaus ist ab dem 12. September geöffnet. Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Besichtigung Musterhaus: individuelle Terminvereinbarung verkauf@suedhausbau.de



GLÜCKSMOMENTE

Südhausbau feiert in diesem Jahr sein 75-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum wurde zum Anlass genommen, 75 Mietern, die in diesem Jahr ebenfalls ihren 75. Geburtstag feiern, einen Herzenswunsch zu erfüllen.

Der Aufruf an die Mieter erfolgte bereits Ende März und die zahlreichen

Rückmeldungen kamen umgehend. Viele der älteren Mieter wohnen bereits seit über 40 Jahren in ihren Wohnungen und haben sich sehr über die Aktion gefreut.

„Wir freuen uns sehr, dass wir gerade unseren langjährigen Mietern mit dieser Aktion eine ganz persönliche Freude machen konnten,“

so Ricarda Guske, die das Sozialmanagement leitet.

Die Wünsche waren vielfältig: sieben Ballonflüge über die bayerischen Alpen, ein Hubschrauber-rundflug, ein Tagesausflug mit dem Bus nach Wien, zwei Donauschiff-fahrten von Passau nach Linz, ein Zuschuss für die Fahrt in die Heimat

nach Rumänien. Eine Mieterin, die bereits seit 1965 in ihrer Südhausbau-Wohnung lebt, wünschte sich eine Fahrkarte nach Bautzen, um dort ihre Schwester besuchen zu können. Ein ehemaliger Mitarbeiter der Staatsoper bat um zwei Eintrittskarten für sich und seine Frau, damit er seine alten Kollegen nun einmal als Opernbesucher wieder-

sehen kann. Ingeborg Sterner und Günter Marquardt wünschten sich eine Geburtstagsfeier auf dem Starnberger See. Am 17. Juli stachen sie gemeinsam mit ihren Ehepartnern und einer fröhlichen Gruppe von weiteren Südhausbau Mietern mit dem Dampfer in See. Die Starnberger See-Ausflügler wie auch all die anderen Jubilare waren begeistert.



KURZMELDUNG

WETTBEWERB: GEWINNEN SIE MIT IHREN IDEEN EINEN VON 75 ATTRAKTIVEN PREISEN!

Familie, Freundeskreis, Arbeitsplatz und Wohnort – wie können wir dieses Miteinander noch sinnvoller und lebenswerter gestalten? Anlässlich seines 75-jährigen Jubiläums organisiert Südhausbau einen Ideenwettbewerb für die Gestaltung unserer gemeinsamen Zukunft. Nennen Sie uns Ihre Ideen: Technik – wie sehen die Wohnkonzepte der Zukunft aus? Soziales – wie wollen wir heute und morgen miteinander leben? Ökologie – wie setzen wir nachhaltiges Denken in Architektur um?

75 Preise warten auf Sie

- 1. Preis:** Eine Woche für 2 Personen im 5-Sterne Eco Resort San Blas auf Teneriffa
- 2. Preis:** Erlebniswochenende für 2 Personen im Klimahaus Bremerhaven
- 3. – 75. Preis:** i-Pod Shuffles mit 2 GB Speicherkapazität

Mitmachen ist ganz einfach

Auf unserer Aktionswebsite können Sie alle bisherigen Vorschläge sehen und Ihre eigenen Ideen einreichen: www.75ideen.de

Achtung: Anmeldeschluss verlängert bis 17.11.2011



Auf dem Olympiapark-Gelände sammelten Südhausbau Mitarbeiter Vorschläge für die Aktion 75ideen. Die Menschen sprudelten nur so vor Kreativität: genetischer Hausschlüssel, Baumhäuser ... Weiteres davon ist auf www.75ideen.de zu sehen

DIALOG



Dankeschön und Einladung an Alle

Den Insider-Tipps von Mietern und Geschäftspartnern verdanken wir es, dass die SÜDHAUSBAUnews mit ihrer Berichterstattung ein so breites Spektrum abdecken können. Dafür möchte sich das Redaktionsteam ganz herzlich bedanken. Kennen auch Sie ein Thema, das wir auf-

greifen sollten: schöne Motive zum Fotografieren, sympathische Besonderheiten in Ihrem Viertel oder auch einen netten Mensch, der sich um die Nachbarschaft verdient macht? Geben Sie uns Bescheid – ein kurzer Anruf oder ein Email genügen: redaktion@suedhausbau.de

IMPRESSUM

- **Herausgeber:** Ottmann GmbH & Co | Südhausbau KG
Görresstraße 2 | D-80798 München
Tel.: 089.272 74-0 | shb@suedhausbau.de
- **Konzept, Text:** Südhausbau
- **Redaktion:** Branka Kern, Simone Schoberth, Adelheid Klimke
- **Gestaltung:** Zweirot GmbH
- **Auflage:** 10.000

