

GESCHÄFTSZAHLEN

Mondura legt weiter zu

Die auf Wohnungsprivatisierungen spezialisierte Mondura hat auch im Krisenjahr 2008 ihr Ergebnis steigern können. Für dieses Jahr ist sie in puncto Verkauf optimistisch gestimmt; Sorgen bereitet dagegen das dünne Angebot an Portfolios.

Mit 8,5 Mio. Euro steigerte die Mondura nach vorläufigen Zahlen im vergangenen Jahr ihr Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Bewertungseffekten gegenüber 2007 um 65%. Der Umsatz lag bei 56,8 Mio. Euro und damit 14,6% über dem des Vorjahrs. Privatisiert wurden 546 Einheiten, davon 383 Wohnungen einzeln und 153 en bloc. Ein Nutzen- und Lastenwechsel hat bislang bei 527 Einheiten stattgefunden. Erzielt wurden Verkaufspreise zwischen 985 Euro/m² in Saarbrücken und 2.380 Euro/m² in München. Aus der Bewirtschaftung der Ende 2008 knapp 1.780 Einheiten im Eigenbestand erzielte das Unternehmen einen Nettomieterlös in Höhe von 7,1 Mio. Euro. Der Leerstand wurde im Mittel von 13% auf 7% gedrückt, die Mieten wurden um durchschnittlich 2% erhöht.

Um schneller zu wachsen, ist die Mondura nicht mehr nur als Einzelprivatisierer tätig, sondern seit vergangenem Jahr auch als Bestandsentwickler, der die schwer verkäuflichen Teile zügig gekaufter größerer Portfolios aufwertet und anschließend an andere Eigentümer weiterreicht. Das Manko: Es

konnten mit etwa 100 Einheiten weit weniger als die angepeilten 1.000 bis 2.000 erworben werden. Und auch in nächster Zeit wird wohl kein Schwung in die Angebotsseite kommen. „Größere Portfolios sind kaum auf dem Markt“, sagt Mondura-Vorstand Jens Bräutigam. Er erklärt sich das damit, dass unter Druck geratene Investoren an ihren Beständen gearbeitet haben und sie nun halten. Und so rechnet Bräutigam denn noch mit etlichen Monaten Stagnation im Transaktionsmarkt. „Das ist unser Risiko in diesem Jahr.“ Vom Ziel, bis zu 2.500 Wohnungen zu akquirieren, hat er sich verabschiedet. Für realistisch hält er 1.000.

Die Nachfinanzierung wird wohl billiger

Da der Referenzzinssatz Euribor seit Oktober drastisch gesunken ist, hofft Bräutigam auf eine Chance zu günstigerer Nachfinanzierung. Die Mondura hat ihren Bestand zu 89% fremdfinanziert, die Hälfte der Verbindlichkeiten ist kurz- und mittelfristig. „Wir rechnen mit höherer Liquidität und damit mehr Spielraum für Wachstum“, erklärt der Vorstand.

In der Privatisierungspipeline sind derzeit 400 Einheiten, insgesamt sollen in diesem Jahr 500 an den Mann gebracht werden. „In der Einzelprivatisierung gehen wir von einer stabilen, in hochpreisigen Lagen eher steigenden Nachfrage aus“, so Bräutigam. (cr)