



DIE PRIVATE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

63. JAHRGANG • Ausgabe 4/2009

ZEITSCHRIFT DES BUNDESVERBANDES FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Einzelhandel:

Warenhauskrise als Chance?

Hotelmarkt:

Trend zu Budget-Hotels

Private Public Partnership:

PPP trotz Finanzkrise?

Horchheimer Höhe in Koblenz – ein Beispiel für erfolgreiche Eigentumsbildung



In einer topografisch attraktiven Lage, auf Hangflächen an der Mündung der Mosel zum Rhein, errichtete die Wohnbau GmbH (Bonn) zwischen 1964 und 1967 insgesamt 971 Wohnungen für Bedienstete des Bundes, der Post und des Landes Rheinland-Pfalz. Auf 26 Hektar entstanden in weitgehend identischer Bauform 162 dreigeschossige Wohnhauszeilen, die sich terrassenartig in die ansteigende Topografie einfügen sowie ein Hochhaus als zentrale Achse der Siedlung.

Die Verkleinerung des Bundeswehrstandortes in Koblenz sowie die nachlassende Attraktivität der uniformen und anonymen Haustypen führten dann in den neunziger Jahren zu einer sinkenden Nachfrage, Leerstandsproblemen und einer Destabilisierung des Quartiers. Um dem entgegenzuwirken, erstellte die Wohnbau Bonn GmbH ein Stadtteilkonzept, welches sich aus Modernisierungsmaßnahmen, Grünflächenge-

staltung sowie der Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen zusammensetzte. Die Eigentumsbildung wurde aufgrund vorangegangener erfolgreicher Zusammenarbeit von der Mondura Liegenschaften AG durchgeführt, die in den Jahren 2004 bis 2006 413 Wohnungen in drei Tranchen erwarb.

„Die Entscheidung der Mondura Liegenschaften AG, gleich 400 Wohnungen auf der Horchheimer Höhe zu erwerben, um diese zu privatisieren, war unternehmerisch nicht ohne Risiken. Der Erfolg bestätigt jedoch unsere Einschätzung vom Projektentwicklungspotenzial“, so Jens Bräutigam, Vorstand der Mondura AG.

Insgesamt investierte die Mondura Liegenschaften AG rund zehn Millionen Euro (330 Euro je m² Wohnfläche) in die substanzielle Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums, für neue, gedämmte Dächer, wärmedämmte Fassaden, moderne Isolierfenster, neu gestaltete Treppenhäuser, neue Balkone und geschmackvolle Grünanlagen.

Seit Beginn der Vermarktung der ersten – von insgesamt drei Projekttranchen – im Oktober 2004 konnten 356 der 413 Wohnungen veräußert werden, was einer Abverkaufsquote von 86 Prozent entspricht. Im Durchschnitt kostete eine Wohnung 89.500 Euro, dies entspricht 1.210 Euro/m².

Der Stadtteil Horchheimer Höhe weist heute im Mietwohnungsbestand nahezu keinen Leerstand auf. Im Eigentumsbestand ist durch die ehemalige Mieterstruktur und den Zugang neuer Familien in die ehemals leeren Wohnungen eine inhomogene Bewohnerstruktur entstanden. Das Gesicht der Horchheimer Höhe hat sich gewandelt, und dieses neue Gesicht steht dem Stadtteil gut. ■



Jens Bräutigam wurde am 29. Juni 2009 als neuer stellvertretender Arbeitskreisvorsitzender für den Arbeitskreis Eigentumsbildung im Bestand (ehemals: Wohnungsprivatisierung) bestellt.

Der Bauingenieur, zuvor mehrere Jahre in der Holding der Deutschen Annington tätig, trat im Jahr 2007 in den Vorstand der Mondura AG ein. Mit Wirkung zum 1. April 2008 übernahm er den Vorstandsvorsitz (CEO) mit der Verantwortlichkeit für die Bereiche Asset

Management, Akquisition, Vertrieb, Personal und Unternehmensentwicklung.