Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Modernisierungen im neuen Mietrecht – Neue Schranken für die Erfüllung der Mitgliedschaftsidee?

Dipl. Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde MRICS, Vorstandsvorsitzender

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

Kurzportrait

1.621	Häuser	**53,79 Mio. €**	Investition
11.788	Wohnungen	**0,42 %**	Leerstand
2.575	Garagen	**14,54 Mio. €**	Cash Flow
82	Gewerbeeinheiten	**5,2 %**	EK-Rentabilität
20.488	Mitglieder	**20 %**	EK-Quote
29.028	Gen.-Anteile	**128**	Mitarbeiter
92,50 Mio. €	Sparvolumen	**10**	Auszubildende

Eckdaten per 31.12.2018 inkl. Tochter-GmbH

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

Kernfragen

- Wie schaffen / erhalten wir bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder ?
- Wie können sich Wohnungsbaugenossenschaften dabei im Markt differenzieren ?
- Wie kann POLITIK zur Attraktivität von Wohnungsbau und Wohnungsbaugenossenschaften beitragen?
- IfG Symposium:
  Potenziale daraus für Wohnungsbaugenossenschaften
  - gegenüber Mitgliedern
  - gegenüber Politik

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

1

Portfoliomanagement
Investition

Balance
in der
Wert- und
Werteorientierung

Wirtschaftlichkeit
Miete

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

1

Portfoliomanagement

Investition ... Balance in der Wert- und Werteentwicklung

Investitionsvolumina

.....als Ausdruck einer moderaten Expansions- /Wachstumsstrategie

Angaben in €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Instandhaltung *(inkl. Gewerbe)*	17.646T €	16.280T €	15.900T €	15.900T €	15.900T €	15.900T €
Modernisierung & Sondermaßnahmen	16.095 T€	15.610 T€	13.410T €	12.410T €	16.010T €	17.451T €
Neubau	20.049T €	21.823T €	20.602T €	12.500T €	6.000T €	4.000T €
Summe Invest	**53.790T €**	**53.713T €**	**49.912T €**	**40.810T €**	**37.910T €**	**37.351T €**
Investitionen / Sollmieten (%)	123	119	108	85	78	75

- **ca. 33 % der jährlichen Investitionen für Instandhaltung in 2018**
- **ca. 24 €/ m² für Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung in 2018**
- **ca. 45 €/ m² Insth./Mod. für den Gesamtbestand ohne Neubau in 2018**

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

1

Portfoliomanagement

Investition ... Balance in der Wert- und Werteentwicklung

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

1

Portfoliomanagement

Investition ... Balance in der Wert- und Werteentwicklung

Mobilität

Ökonomie

Stoffflüsse

Energie

Vom Einzelgebäude zum

Quartier

Soziokultur

Prozesse

Emissionen

Freiräume

Stadtklima

Wasser - und Bodenschutz

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

1

Portfoliomanagement
Investition

In der Balance der Komponenten Investition / Miete / Bezahlbarkeit ist

- Investition im Verständnis von Substanzwerterhaltung und –verbesserung grundsätzlich etwas Positives!
- ……ergänzen bedarfsorientierter Neubau sowie behutsame Nachverdichtung das Gesamtportfolio im Mitgliederinteresse
- ……konkurrieren Neubau- und Bestandsinvestitionen nicht miteinander, sondern verstärken ihre Wirkung der Mitgliederförderung

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Portfoliomanagement
Investition

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Balance
in der
Wert- und
Werteorientierung

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Die Miete ist quasi einzige Erlösquelle der Genossenschaft

➡ **Sparbau**-Durchschnitt Nettokaltmiete (€/qm/M.):

4,50 € (2016) **4,57 €** (2017) **4,66 €** (2018) **4,78 €** (erw. 2019)

……unterproportionale Mietpreishöhe plus moderate Mietpreissprünge

➡ **Stadt-Dortmund**-Durchschnitt (Angebotsmieten Bestand ohne Neubau €/qm/M.)

6,33 € (2016) **6,62** € (2017)

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

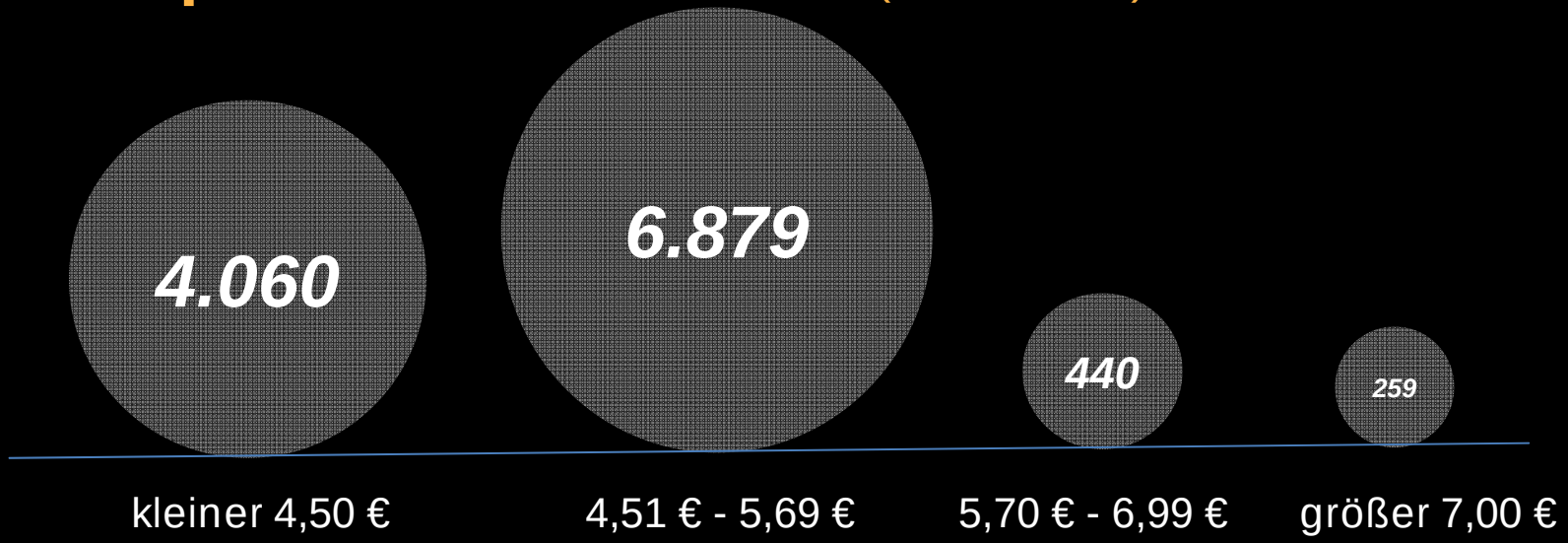
Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Die **Sparbau-Mietenstruktur** (Anzahl WE)



Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Die **Sparbau-Mietenstruktur** (Anzahl WE)

.....Genossenschaft wirkt am Standort mietpreisdämpfend

.....Nettokaltmiete von mehr als 11.000 WE kleiner Mietgrenze öffentlich geförderter Wohnungsbau

.....Anzahl preisgebundener WE = 1.801 WE (15,5%)

.....Neubau seit Jahr 2000: 705 WE, davon 245 öff. gefördert (34,75%)

.....Zielmietensystem zur freiwilligen Kappung geg. Vergleichsmiete/Mietspiegel

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Qualifizierter Mietspiegel Dortmund 2017 und 2019 Median im Vergleich – Ausdruck der Mietpreisdynamik

Beispielwohnung Do - Unverhaustraße 4, 58 qm, Bj. bis 1929	**4,44 €** (2017)	**5,32 €** (2019)
Beispielwohnung Do – Althoffstraße 168,69 qm, Bj. 1929	**5,38 €** (2017)	**6,46 €** (2019)

Zusätzliche Belastung der Wirtschaftlichkeit durch erhebliche Steigerungen auf der Kostenseite (Baukosten, Nebenkosten, Grundstückskosten (Knappheitsfaktor)

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

2

Wirtschaftlichkeit
Miete

Politische Einflussnahme auf die Mietpreisgestaltung, z.B.

- Mietpreisbremse
- Mietpreisobergrenzen für geförderte Wohnungen

Mietstufen	EG A	EG B	Beispielkommunen
M 1	5,00 €	5,90 €	
M 2	5,35 €	6,25 €	Lünen
M 3	5,70 €	6,40 €	Dortmund, Bochum, Bottrop
M 4	6,20 €	7,00 €	Bonn, Essen
Ddorf, Köln…	6,80 €	7,60 €	

- Modernisierungen im neuen Mietrecht

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Portfoliomanagement
Investition

3

Wirtschaftlichkeit
Miete

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Die Genossenschaftsmitglieder werden deutlich preissensibler, z.B.

- Neubau: Wieso baut die Genossenschaft in allen Marktsegmenten und nicht ausschließlich im unteren Preissegment?
- Neubau versus Bestand: Wird Neubau finanziert über Mieterhöhungen im Wohnungsbestand?
- Wohnungsbestand: Differenzierung in der Zielmietensystematik bei Bestandsmietern und Neukunden?
- Politische „Berlin-Großwetterlage“ „schwappt über“:
  Stichworte z.B. Enteignung, „schwarze Branchen-Schafe“, sog. „worst-practice-Beispiele“

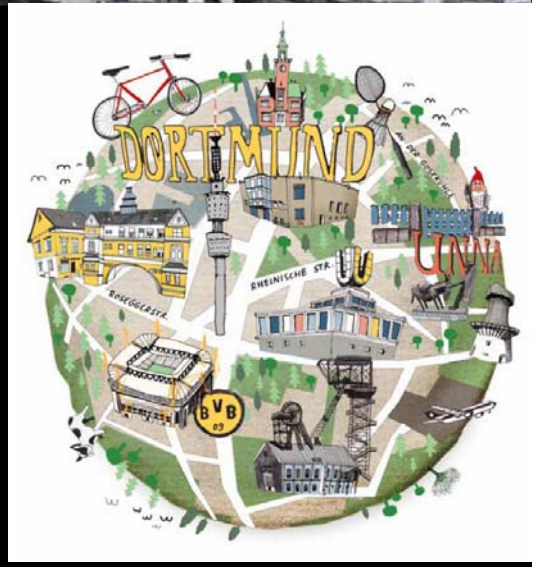
Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit



Sparbau-Strategie Mietgestaltung

- Zielmietensystem je Wohnung
  (Kriteriengewichtete Planmiete)

- Vermeidung übermäßiger Mietsprünge, z.B. durch:
  - Bestandsmietanpassung max. 10% in 3 Jahren
  - Kappung bei Mieterhöhungen nach Modernisierung
  - Differenzierung in den Investitionsstrategien

Aber Achtung !!
Vermeidung von sog. „Schmalspur“-modernisierungen, mittels derer die Wohnungsbestände nicht nachhaltig und langfristig weiterentwickelt werde

Deutscner
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Mieterhöhung nach Modernisierung
– Ein Beispiel im Vergleich der gesetzlichen Veränderungen

Offensive Berechnung des Mietzuschlags gemäß § 559 BGB – In der Liethe 67-73
Mohlweg 10-12

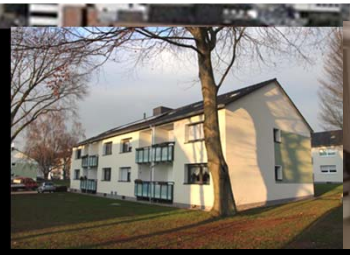
Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit



Mieterhöhung nach Modernisierung
– Ein Beispiel im Vergleich der gesetzlichen Veränderungen

	11 % anrechenbar	8 % anrechenbar
Gesamtinvest	2.154.000 (100 %)	2.154.000 (100%)
davon anrechenbar (Modernisierung)	1.111.306 €	1.111.306 €
Umrechenbar	122.244 € (11%)	88.904 € (8%)
Umrechenbar je qm/12 M.	6,14 €	4,47 €

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit

Mieterhöhung nach Modernisierung
– Ein Beispiel im Vergleich der gesetzlichen Veränderungen

	11 % anrechenbar	8 % anrechenbar
Umrechenbar je qm/12 M.	6,14 €	4,47 €
Wesentliche Gewerketreiber sind:		
Heizungsumstellung (24%)	1,47 €	1,07 €
Fassadendämmung (34%)	2,09 €	1,52 €
Fenster (8%)	0,68 €	0,36 €

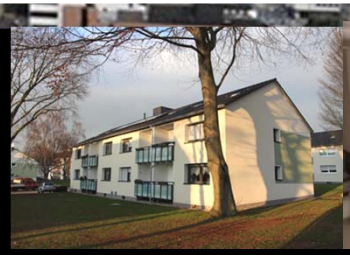
Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

3

Dauerwohnrecht
Bezahlbarkeit
Planungssicherheit



Mieterhöhung nach Modernisierung
– Ein Beispiel im Vergleich der gesetzlichen Veränderungen (Ausgangsmiete kleiner 7 €)

- Die gesetztliche Vorgabe einer Kappung bei 2,00 € führt bei weitem nicht zur Kostendeckung
- In strukturstarken Regionen besteht die Gefahr, daß die Miete bereits vor Modernisierung größer 7,00 € gesetzt wird (Erhöhung nach Mod. bis 3 €)
- Sparbau kappt freiwillig bei ca. 1,50 € zur Vermeidung von Gentrifizierung
- Gerade energetische Maßnahmen stellen sich als Kostentreiber dar; der Wohnungsbestand als Schlüssel (geg. Neubau) in der CO2-Minus-Strategie

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

FAZIT

- Die neue Gesetzgebung gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Modernisierung auch bei Genossenschaften
- Gerade energetische Maßnahmen fallen nach wirtschaftlicher Betrachtung „durch das Raster"
- Energetische Einsparung wird nicht mehr aufs Wohngebäude bezogen argumentiert sondern bezogen aufs Quartier („Ich pflanze einen Wald")

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

FAZIT

- Die behutsame Sanierung im Sinne einer Förderung von Stadtkultur und Pflege stadttteilprägender Architektur ist in Gefahr

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG Dortmund seit 1893

„TO DO“

- Wenn Politik strategische Ziele definiert (Energieeinsparung, bezahlbarer Wohnraum), die in der Balance von Investition/Miete/Bezahlbarkeit nicht realisierbar sind, dann ist Förderung notwendig, es müssen Anreize gesetzt werden
- Förderung: Subjekt- versus Objektförderung
- In der Abwägung der Vermieter- und Mieterseite hat Politik sachlich und zielgerichtet zu agieren – nicht von Aktionismus und Wählerstimmen getrieben
- Kommunikations- und Informationspolitik zum Wecken von Verständnis wird elementar – hier sollte lokale Politik und Stadtverwaltung ausgleichend und offensiv wirken

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

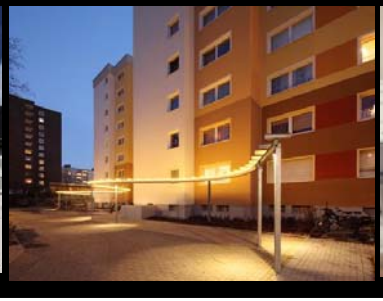
Modernisierungen im neuen Mietrecht

Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

„STATEMENT“

Angesichts aktueller Stimmungslage ist eine Bewusstseinsveränderung herbeizuführen: Modernisierung ist grundsätzlich etwas Positives, ist Ausdruck von Zukunftgerichtetheit, Werteentwicklung, Nachhaltigkeit, generationenübergreifendem Agieren

Modernisierung ist für Wohnungsbaugenossenschaften in Abgrenzung von Immobilienhandelsunternehmen „ein Muss“!



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE UND IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Franz-Bernd Große-Wilde

Vorstandsvorsitzender
Spar-und Bauverein eG Dortmund
Kampstr. 51-55
44137 Dortmund
0231/18203120
Grosse-wilde@sparbau-dortmund.de
www.sparbau-dortmund.de