



Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013

DIPL. KFM. FRANZ-BERND GROSSE-WILDE MRICS

## GEDANKEN ZUR MIETPREISGESTALTUNG PRÜFUNG DER MIETPREISGESTALTUNG





# EIN KURZPORTRAIT SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

seit 1893

**1.604** Häuser  
**11.669** Wohnungen  
**2.442** Garagen  
**85** Gewerbeeinheiten

**18.050** Mitglieder  
**24.497** Genossenschaftsanteile



**32** Mio. € Invest  
**0,1 %** Leerstand  
**12,3** Mio. € Cash Flow  
**4,51 %** EK-Rentabilität

**98** Mitarbeiter  
**10** Auszubildende



...das Wohnungsunternehmen mit dem grössten  
Neubauvolumen in Dortmund und Umgebung!!



# EIN KURZPORTRAIT SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

seit 1893

**11.669** Wohnungen

davon

**9.180** frei finanziert

**2.489** öffentlich gefördert

davon

**1/3** Althausbestand

hoher Neubauanteil



**4,31 €** Durchschnittsmiete

**4,83 €** Betriebsvergleich

**5,31 €** Dortmund 2012

**685.133 €** Forderungen Miete

(-4% geg. 2011)

**70%** Großmodernisierungsquote



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT

- ➔ Zielmietfestlegung auf Wohnungsebene
- ➔ Jährlicher runder Tisch der Zielmietüberarbeitung  
(Mietenkalkulation, Vermietung, Finanzierung, Technik...)
- ➔ Standortgebundenheit führt dazu, daß Quartiere in Relation gesetzt werden; aber aktuell Durchbrechung angesichts Portfoliosystembetr.!!
- ➔ gilt sowohl bei laufenden Mietanpassungen als auch bei Erst- bzw. Neu- (Wieder-)vermietung



Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung



## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

**A) Nachfragesituation / Regionales Marktumfeld**

**B) Offizielle Mietpreisinstrumente nur bedingt anwendbar:**

Vergleichsmietensystem: Starke Differenzierung innerhalb von Wohngebieten; Vermeidung zu großer Mietsprünge im laufenden Nutzungsverhältnis

Beispiel: Mieterhöhung nach Modernisierung

Heinrichblock: Empfehlung Analyse und Konzepte





IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung



## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

Spannungsfeld:

Nehme ich die vorhandene Bewohnerschaft mit oder suche ich bewusst eine andere Marktebene nach Modernisierung/Mietpreisanpassung??

Altersstruktur Sparbau-Mitglieder:

Bis 30 Jahre	2.109 Mitglieder (11,68%)
Bis 50 Jahre	6.382 Mitglieder (35,36%)
Bis 70 Jahre	5.271 Mitglieder (29,20%)
Über 70 Jahre	4.288 Mitglieder (23,76%)







Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung



## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

### Dortmunder Mietspiegel:

- ➔ Starke Dominanz der 50er/60er Jahre Gebäude = Mietpreisbremsend
- ➔ Neubautätigkeit bzw. zeitgängige Wohnwertkriterien statistisch nicht relevant und damit nicht beachtet (Servicekonzepte, Barrierefreiheit...)
- ➔ Fehlendes Lagekriterium führt zu Verzerrungen insb. im Althausbestand
- ➔ Lagekriterium politisch nur bedingt gewollt

Ziel: Überregional einheitliche Mietspiegelkonzeption





IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

Bewertungskriterien in Verzahnung mit **Portfoliomanagementsystem:**

### **C) Wirtschaftliche Komponente:**

→ = Rentabilitäten (Finanzierungsbedingungen, Buchwerte, Investitionsvolumina.....)

Betrachtungsebene z.Zt. bei Modernisierungen = 1,5 %

Spannungsfeld, z.B.:

Die kleinteiligen Nachkriegssiedlungen fallen mangels Rentabilität nach Modernisierung idR. durchs Anforderungsprofil





IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

Bewertungskriterien in Verzahnung mit **Portfoliomanagementsystem:**

### **D) Kriterien des Wohnwertes**

**„Der Preis (*Miete*) ist das, was wir bezahlen.**

**Der Wert (*Wohngefühl*) ist das, was wir erhalten“**

➔ Es gilt, bei der Preisfindung schon in Werten zu denken!

#### **D1) Technische Komponente**

➔ Qualität der Bausubstanz/Bautyp  
(Gründerzeit, Funktionsbau, Grosswohnsiedlung,  
Schallschutz.....)



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

- ➔ Modernisierungsstand, Nutzungserwartung
- ➔ Ausstattungsmerkmale  
(*Bad, Balkon, Böden, Aufzug, Heizungssystem....*)
- ➔ Zielgruppenbezug  
(*Barrierefreiheit, multimediale Versorgung...*)

### D2) Energetische Komponente

- ➔ Dämmstandard von Fassaden, Dächern, Kellern, Rohren...
- ➔ Einsatz regenerativer Energien
- ➔ Höhe der Heiz-/BK.-kosten



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

### D3) Standortbezogene Komponente

- ➔ Wohngebäude im Quartiersbezug
- ➔ Infrastruktur (*Verkehr, Bildung, Sicherheit...*)
- ➔ Unmittelbare Wohnumgebung (*Grünanteil, Freigelänge, Kommunikationsflächen...*)

### D4) Soziale Komponente

- ➔ Serviceeinrichtungen der Genossenschaft
- ➔ Gemeinschaftliches Wohnen, Betreutes Wohnen, sonstige Servicekonzepte



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## ZIELMIETENKONZEPT – INTERNE BEWERTUNGSKRITERIEN

➔ Die Zielmietenfindung hängt entscheidend von der **unternehmens-internen Gewichtung der einzelnen Komponenten** ab. Marktkenntnis, Kundenerfahrung und qualitative Einschätzung („Bauchgefühl“) sowie das Ineinanderspielen der Akteure am „runden Tisch“ spielen eine maßgebliche Rolle!



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## PRAKTISCHE HANDHABUNG – EINIGE BEISPIELE

- ➔ **Gesetzliche Erhöhungsspielräume** nach Modernisierung werden idR. nicht ausgeschöpft, sind aber Bestandteil der Kommunikation:  
*Mietverzichte werden offen kommuniziert; Verzicht wird nur bei Zustimmung gewährt.*
- ➔ **Keine Differenzierung** in der Mietgestaltung nach Modernisierung von Bestandsmietern und Neuvertragspartnern = Gleichbehandlung



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## PRAKTISCHE HANDHABUNG – EINIGE BEISPIELE

- ➔ **Fortlaufende Mieterhöhungspolitik** im Unternehmen („häppchenweise“) statt groß angelegter gebietsbezogener Mieterhöhungsaktionen; Vertreter werden dabei teils vorab informiert
- ➔ **Sensible Belegungspolitik** von Nöten, damit das noch im Marktvergleich günstige Mietniveau nicht nur „sonst schwer zu vermittelnde Kundschaft“ anzieht





IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## PRÜFUNG DER MIETPREISGESTALTUNG

- ➔ Prüfung über das **laufende Controlling** / die **Interne Revision**
- ➔ **Interne Revision als Stabsstelle** bei Sparbau
- ➔ **Schnittstellen** zu Risikomanagement, Compliance und Datenschutz
- ➔ Einhaltung **gesetzlicher und interner Regelungen**
- ➔ **Prozessanalyse** (Ankündigung bis Umsetzung der Mieterhöhung)
- ➔ **Checkliste** „Mietanpassungen“ des DIIR e.V.

.....



Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893



IfG-Symposium Münster, 15. Oktober 2013  
Gedanken zur Mietpreisgestaltung

## PRÜFUNG DER MIETPREISGESTALTUNG

- ➔ Ein neuer Schwerpunkt im Rahmen der Jahresabschlussprüfung:  
Compliance: Begründung der Aussetzung von mieterbezogenen  
Mietanpassungen  
= **Stichwort „keine Bevorzugung nahestehender Personen“**



Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE  
UND IHRE AUFMERKSAMKEIT!

