



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, Freigelände, 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 Zielmiettenfindung 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!

