



***22. Symposium  
„Perspektiven für  
Wohnungsgenossenschaften“***

***am 15. Oktober 2013  
Münster***

***Mietpreisgarantie – Chance oder Risiko?  
Ulrich Bimberg***



# ***Mietpreisgestaltung/ Strategie***

*Rahmenbedingungen*



*Unternehmensstrategie*



*Marketing*



*Mietpreisgestaltung*



# „Ein kleiner Ausflug in die Geschichte – 116 Jahre im Schnelldurchgang“



Gründungstag: 11. Juli 1897

# Phase 1: 1897 - 1910

## „Strategie der Wohnzimmergenossenschaft“

- „Ohne jegliche Staatshilfe“, lediglich durch „brüderliche Vereinigung und ernste Arbeit mit guten Erfolg der Wohnungsnoth“ entgegenzutreten.
- Zusammenschluss als Antwort auf „Systemversagen“
- Anteile = 20fache des Monatslohnes
- Verlosung der ersten Wohnungen



### Ev. Arbeiterverein. Spar- und Baugruppe.

Unsere Mitglieder und Freunde werden freundlich gebeten, die noch ausstehenden Beitrittserklärungen ausgefüllt an Herrn Franz Rauch, Bupperstraße 52 bis spätestens den 31. Dezember ex. einzuschicken. Bis zu demselben Zeitpunkt bitten wir, die zugesagten Anzahlungen bei demselben Herrn in der Zeit von 1-2 Nachmittags und 3-5 Uhr Abends gegen Quittung abzuliefern.

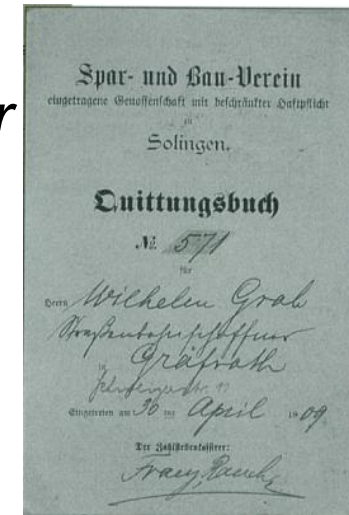
J. A.: Müller, Dir.



# Phase 1: 1897 - 1910

## „Strategie der Wohnzimmergenossenschaft“

- >> 294 Mitglieder / 72 Wohnungen
  - Gesunde Wohnungen für Facharbeiter
  - Faire Mieten statt Wuchermieten
  - Regulativ am Markt
  - Ehrenamtliche Leitung
  - Closed shop
- >> **VdW heute: 65 der 289 Genossenschaften ehrenamtlich (22,5 %)**
- >> **Risiko: zu niedrige Mieten? zeitgemäße Wohnungen?**



# Phase 2: 1911 - 1933

## „Strategie der wachsenden Genossenschaft“

- 1910/1911: SPD und Gewerkschaften „entdecken“ die Genossenschaft
- Die 1. Großsiedlung wird gebaut.
- Übernahme der städtischen Wohnungsgesellschaft
- Massiver Einstieg in den sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik
- Bauträger für „breite Schichten der Bevölkerung“





## Phase 2: 1911 - 1933

### „Strategie der wachsenden Genossenschaft“

- >> 1910: 294 Mitglieder / 72 Wohnungen
- >> 1933: 6.002 Mitglieder / 3256 Wohnungen
- Übergang zur professionellen Verwaltung:
  1. Hauptamtliche Geschäftsführer und Personal
- Wachstumsschub trotz Inflation und Wirtschaftskrise
- Eigener Baubetrieb – Bauhütte eGmbH
- Mieten: subventioniert / preisgebunden / Regulator (!)

„Eine Art  
Wahnsinnsperiode“  
Hermann Meyer



Hermann Meyer an seinem Schreibtisch



# **Phase 3: 1933 - 1945**

## **„Strategie der eigenen Scholle“**

- *1933: 6.002 Mitglieder / 3256 Wohnungen*
- *1945: 5.398 Mitglieder / 2796 Wohnungen*
- *Stillstand und Zerstörung*







## **Phase 4: 1945 - 1997**

### **„Strategie der kommunalen Genossenschaft“**

- >> 1945: 5.398 Mitglieder / 2796 Wohnungen
- >> 1997: 16.253 Mitglieder / 7.334 Wohnungen
- *Wiederaufbau / Wirtschaftswunder / etc.*
- *100 Jahre nur sozialer Wohnungsbau*
- *100 Jahre Wohnung als knappes Gut*
- *100 Jahre „Warteliste“ und „Verteilungsbehörde“*
- *100 Jahre regulierte (niedrige) Mieten*
- *bindungsfreie Bestände: 50 % unter Mietpreisspiegel!*
- *100 Jahre Bestandserhaltung mit der Gießkanne<sub>9</sub>*



# **„Die Großwetterlage hatte sich geändert“**

## ***Rasante Entwicklung zum Nachfragemarkt:***

- *Leerstände und erhöhte Umzugsbereitschaft*
- *„Abstimmung mit dem Möbelwagen“*
- *Wohnungssuchende können auswählen*
- *Interessenten und Bewohner fordern Qualität*
- *Der Kunde ist König.*
- *Wer will noch billig wohnen in einfachen Wohnungen?*

**„Willkommen im Qualitäts- und Verdrängungswettbewerb“**



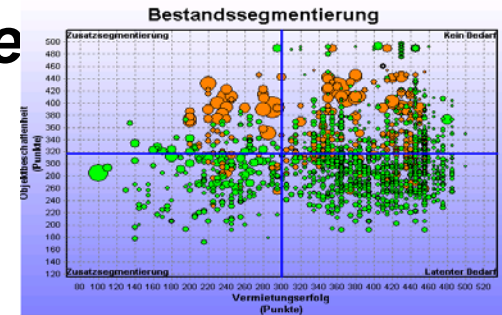
# **„Die Großwetterlage hat sich geändert“**

**Demographie: „Wir werden weniger, grauer, ärmer  
und bunter“**

- *Bevölkerungsrückgang in Solingen ab 2025*
- *Alterung*
- *zunehmende Aufteilung in „reich und arm“ /  
abnehmende Mittelschicht (?) / „Prekariat“*
- *Zunehmender Anteil mit Migrationsgeschichte*
- *Neu: Wohnen wird zum Ausdruck des Lebensstils.*
- *Neu: zielgruppenorientiertes Vermieten und Bauen*

# Strategiewechsel

- **Portfoliostrategie und Qualitätsoffensive**  
*deutliche Steigerung der Investitionen für  
Neubau und umfassende und nachhaltige  
Modernisierung*
- **Wohnen für alle Zielgruppen:** von „Raus aus Hotel  
Mama“ bis zum „Wohnen im Alter“ in allen Preislagen
- **Mieterhöhungspotentiale ausschöpfen:** Die Mieten  
wurden nach einem Mieterhöhungskonzept angehoben  
(8% unter Mietpreisspiegel).
- **Verkauf** wirtschaftlich nicht mehr tragfähiger Bestände.



# *Modernisierung Weegerhof*



# Waschhaus Weegerhof

Spar- und Bauverein  
Solingen eG



Leibwäsche & Schürzen  
nicht mangeln!  
**Sonst....! Mangelver-**  
**bot für 4 Wäschen!**  
DIE GESCHÄFTSLEITUNG

2005 8 4



2005 8 8



# ***Großsiedlung Hasseldelle***

Spar- und Bauverein  
Solingen eG



# ***Badstraße***

Spar- und Bauverein  
Solingen eG







# Ankerstr. / Jupiterweg



# *Glockenstraße*

Spar- und Bauverein  
Solingen eG





# ***Habichthöhe***



# Leerstandsentwicklung

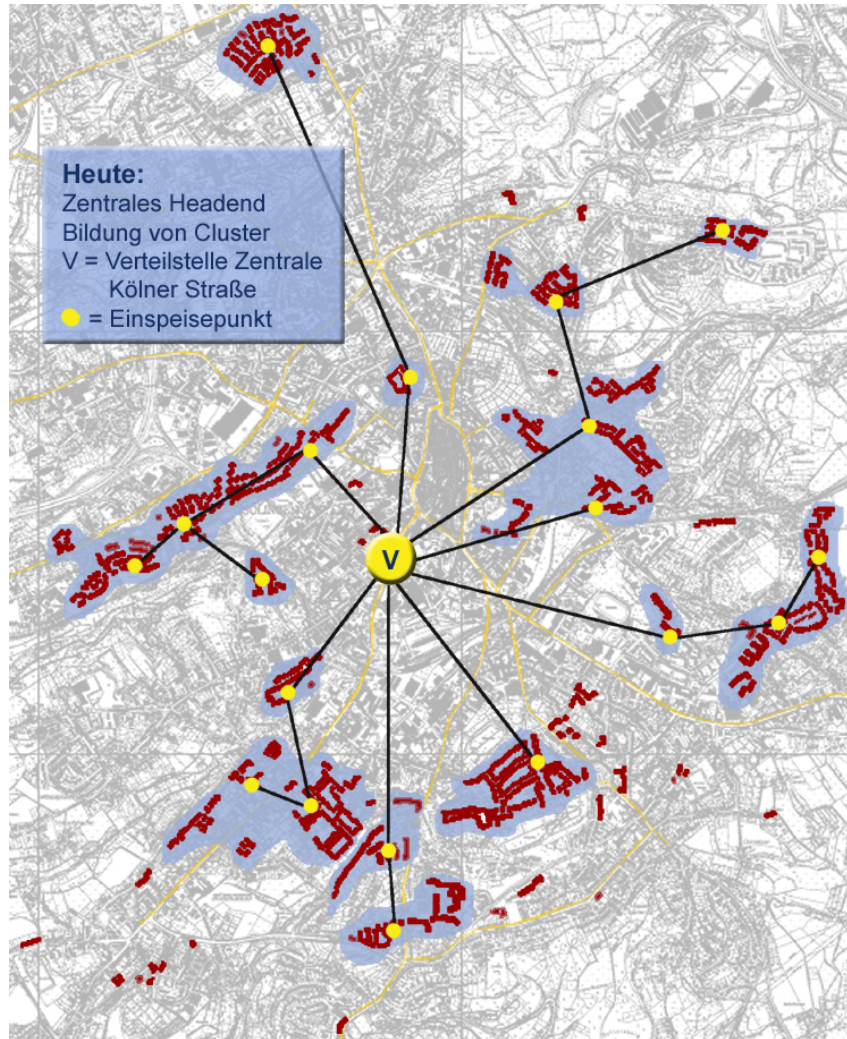
## „Abbau durch neue Ideen“

- *Mehr Mittel für den Wohnungswechsel*
- *Interessante Wohnungs- und Modernisierungstypen entwickeln*
- *pfiffige „Wohnideen“ präsentieren*
- *Neue Badlinien kommen gut an – günstig für langjährige Nutzer*





# SBV – Breitband - Hauskanal



Spar- und Bauverein  
Solingen eG



## informiert

7. April 2004

### Sieger im Wettbewerb Mieterzeitung

WOHNEN IM LICHT  
wurde auch in diesem  
Jahr ausgezeichnet als  
Mieterzeitung  
des Jahres 2003  
in der Kategorie "Große  
Genossenschaften"



### Bilder aus der Nachbarschaft



# **Modernisierung**

**„Dachbodendämmung – Energieverluste deckeln“**



# Laufende Instandhaltung

„auf höherem Niveau / Investition in die Breite“

- 20,00 €/qm plus
- Klein- und Großinstandhaltung (z.B. Maßnahme Kotterstr.)



# Neubau für die Generation „Mobil“



- *Invest:* ca. 70 Mio. €
- *Insgesamt:* 445 Komfortwohnungen  
*davon:* 167 Reihenhäuser
- *Kindergarten, Kiosk, Nachbarschaftstreff, Spielflächen, Kunst*
- *Modernste Multimedia- und Breitbandtechnologie*
- *Ökosiedlung: hoher energetischer Standard (teilw. KfW 40) / BHKW / Regenwasserversickerung, Durchgrünung, etc.*
- *Bauherrenpreis 2002*
- >> *Einstiegsmieten:* 6,00 - 7.30 €
- >> *Mieten heute:* 6,50 - 8,80 €



# *Neubau für die Generation „Mobil“*

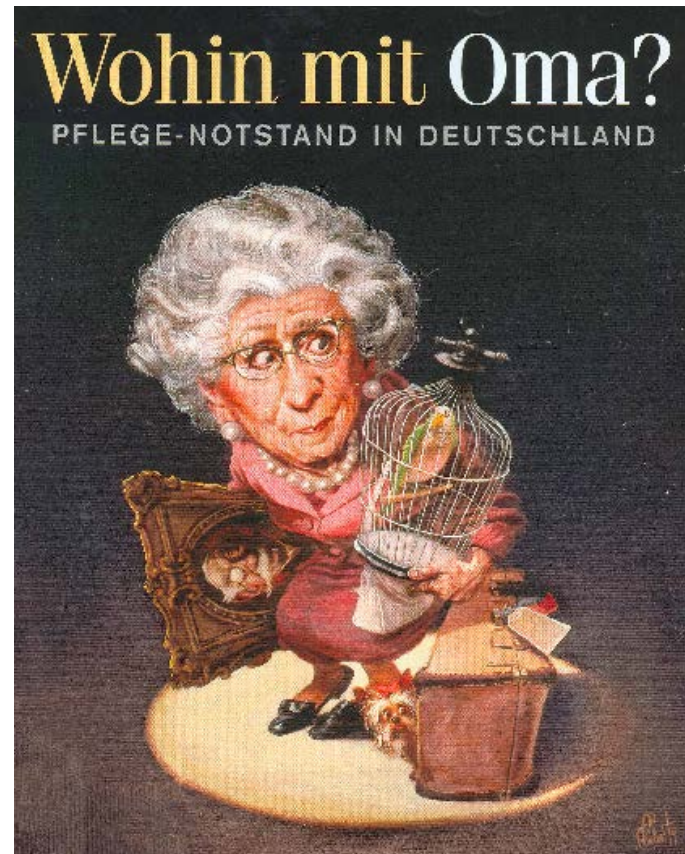


# „SeniorenWohnen Weegerhof“



SeniorenWohnen Weegerhof  
WOHNEN FÜR EIN GANZES LEBEN

„Die „Gesellschaft des langen Lebens“ ist schon da“.



# „SeniorenWohnen Weegerhof“



SeniorenWohnen Weegerhof  
WOHNEN FÜR EIN GANZES LEBEN

## Vermieten wie „geschnitten Brot“

- *Invest: 15 Mio. Euro*
  - *79 altengerechte Wohnungen*
  - *28 Wohnappartements in 3 Wohngemeinschaften mit Betreuung und Pflege*
  - *100 Stellplätze in Tiefgarage und Umfeld*
  - *Sozialstation (Diakonisches Werk Bethanien)*
  - *Nachbarschaftstreff*
  - *Physiotherapie*
- >> Miete: 9,20 €/qm**





# „SeniorenWohnen Weegerhof“

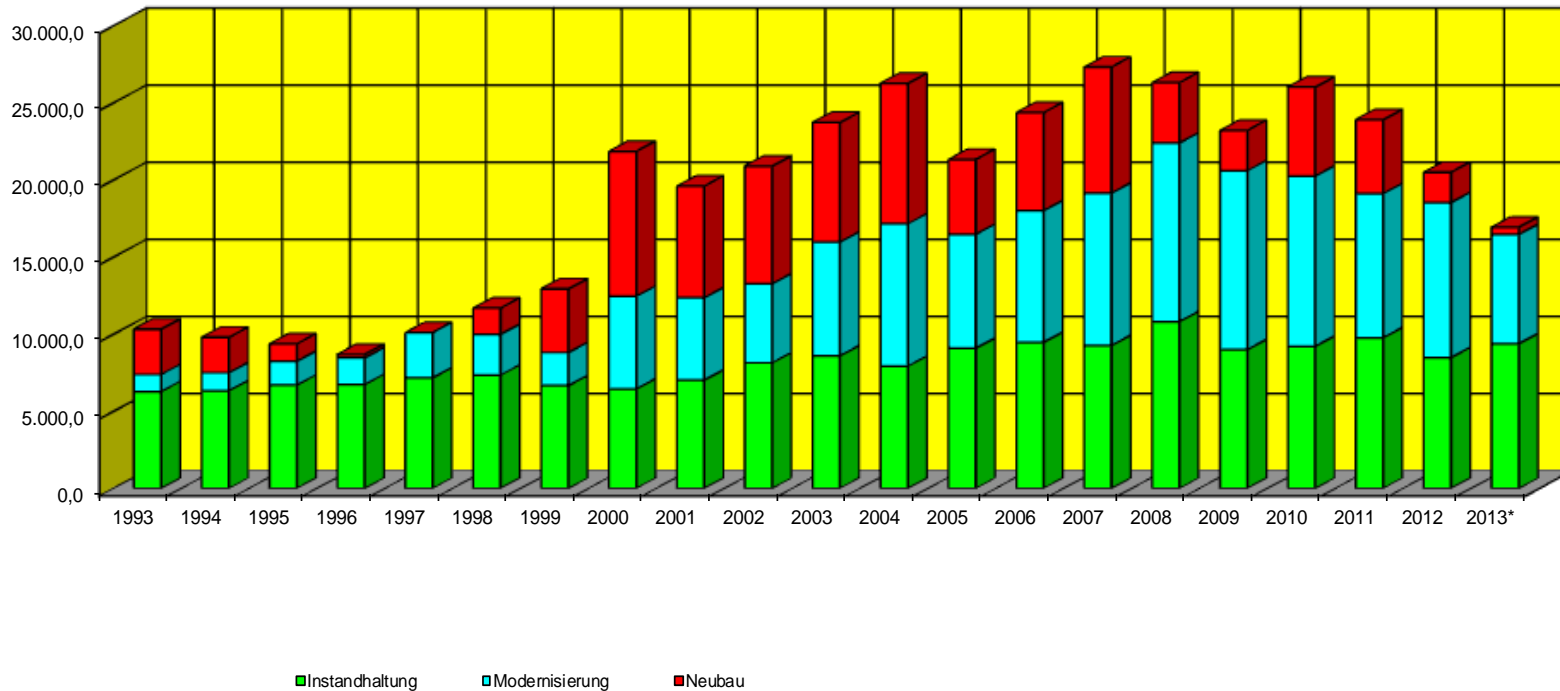


SeniorenWohnen Weegerhof  
WOHNEN FÜR EIN GANZES LEBEN





# ***SBV - Bauprogramm: Neubau, Instandhaltung, Modernisierung „hohes Niveau seit 2000!“***





## **SBV-Bauprogramm:**

**56.000 € Invest pro Werktag! 2.892 € pro WE**

	Neubau	Modernisierung	Instandhaltung	Ausgaben insgesamt
	T€	T€	T€	T€
2000	9.378,9	6.015,5	6.455,1	21.849,5
2001	7.233,5	5.338,7	7.029,9	19.602,1
2002	7.618,5	5.122,4	8.150,7	20.891,6
2003	7.749,1	7.379,3	8.602,2	23.730,6
2004	9.095,6	9.235,8	7.932,8	26.264,2
2005	4.841,7	7.392,3	9.094,6	21.328,6
2006	6.354,0	8.538,8	9.480,6	24.373,4
2007	8.165,7	9.882,3	9.275,1	27.323,1
2008	3.902,6	11.590,7	10.819,2	26.312,5
2009	2.603,6	11.608,0	9.003,6	23.215,2
2010	5.764,9	11.038,6	9.218,4	26.021,9
2011	4.784,3	9.350,6	9.771,9	23.906,8
2012	1.949,9	10.053,0	8.488,9	20.491,8
2013*	450,0	7.088,0	9.392,4	16.930,4
	<u>79.892,3</u>	<u>119.634,0</u>	<u>122.715,4</u>	<u>322.241,7</u>

\* Planzahl



# **Phase 5: 1998 - heute**

## **„Strategie der marktorientierten Genossenschaft“**

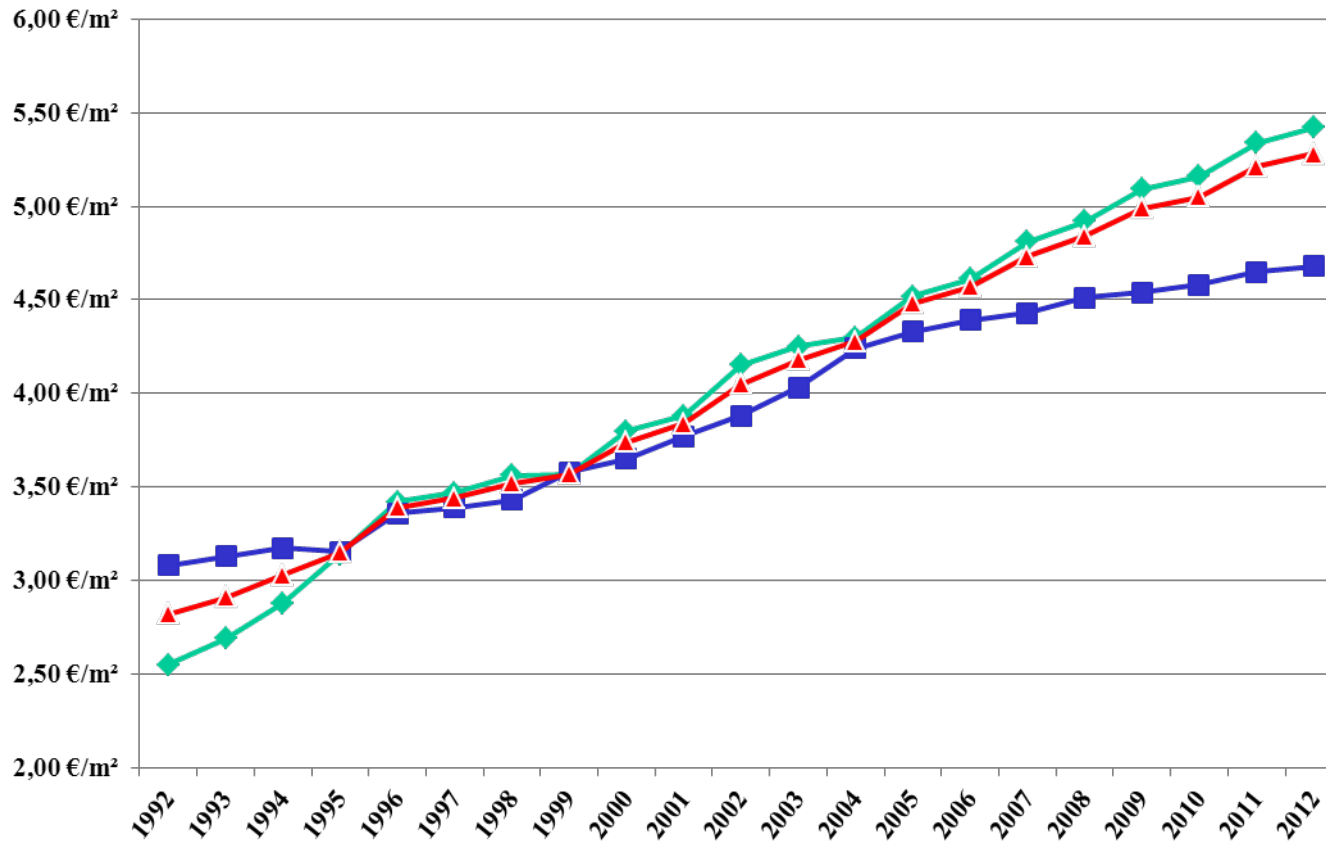
>> 1997: 16.253 Mitglieder / 7.334 Wohnungen (4.200 frei)

>> 2013: 13.420 Mitglieder / 7.086 Wohnungen (6.000 frei)

- *Neubau:* 567 Wohnungen
- *Verkäufe:* 452 Wohnungen
- *Zusammenlegung/Abriss:* 363 Wohnungen
- *Wärmegedämmt:* 2.600 Wohnungen
- *Einzelmodernisierungen:* 1.600 Wohnungen
- **Mietenpotential ausgeschöpft**
- **Erhöhungs- und Anpassungsphase abgeschlossen**
- **Zielmieten erreicht: 8 % unter Mietpreisspiegel**



# Mietentwicklung seit 1992



- ◆ Preisfreie WE
- Öffentlich gefördert
- ▲ Nettokaltmiete gesamt





# **Rahmenbedingungen heute**

## **„Solingen schrumpft bereits“**

- *Wohnungsmarkt = „tiefen“entspannt!*  
( 4,1% Leerstand in Solingen)
- *Mietenpotential = ausgeschöpft!*
- *Einwohnerentwicklung (nach Zensus)*

<i>2011: 155.265</i>	<i>2030: 147.000</i>
<i>Solingen</i>	<i>7 % weniger</i>
<i>Wuppertal</i>	<i>8 % weniger</i>
<i>Remscheid</i>	<i>15 % weniger</i>
<i>Düsseldorf-Köln-Bonn</i>	<i>11 % plus</i>

# **Rahmenbedingungen morgen**

**„Wie entwickelt sich Solingen?“**

*So nicht!*



- *Szenario 1: Solingen als schrumpfende Stadt*

*Jede 10. Wohnung steht leer?*

- *Szenario 2: Kölner + Düsseldorfer entdecken SG!*

*Solingen als gefragte Nachbarstadt?*

**>> Wohnungsmarkt schrumpft absehbar nicht!**

**>> Mietniveau wird stabil bleiben**



# ***SBV-Wohn - und MietGARANTIE***

**„Auf allgemeine Mieterhöhungen wird bis Ende 2018  
verzichtet!“**

Spar- und Bauverein Solingen eG 

Ihre persönliche  
**SBV-Wohn- und MietGARANTIE**

Name / Wohnung / Nummer \_\_\_\_\_

Wohn- und MietGARANTIE bis **31.12.2018**

Die SBV-Wohn- und MietGarantie für Ihre Sicherheit! Nun wird die Wohnsicherheit (Dauernutzungsvertrag, lebenslanges Wohnrecht in einer Wohnung des SBV, mitgliedernaher Service) ergänzt durch die Mietsicherheit über 5 Jahre.

In dieser Zeit verzichtet der SBV auf eine mögliche Anhebung der Nutzungsgebühren, so heißt die Nettokaltmiete bei Genossenschaftswohnungen. Ausgenommen davon sind nur wohnverbessernde Maßnahmen und Vorauszahlungsanpassungen für Betriebskosten.

  
Erwin Kohnke

  
Ulrich Bimberg  
Vorsitzender

  
Manfred Krause



# ***SBV-Wohn und MietGARANTIE***

***„Diese Urkunde bekommen ...“***

- *Seit 01.01.2013 alle Vermietungen*
- *Alle Nutzer im freifinanzierten Bereich*
- *Bewohner von 900 Sozialwohnungen haben den gleichen Status durch gesetzliche Preisbindungen*

***Ausnahmen: 196 „auslaufende“ Sozialwohnungen  
Wertverbesserungen bei  
Modernisierung!!!***



# ***SBV-Wohn und MietGarantie***

## ***„Chancen und Risiken“***

### ***Chancen:***

- *ein starkes Signal für unsere Mitglieder und für den Solinger Markt (Marketing)*
- *„Kundenbindung“: weniger Kündigungen*
- *„Kundenfindung“: Wiedervermietung erleichtern*
- *„Imageverbesserung“: Vertrauen schaffen!*
- *Nebeneffekt „Selbstschutz“: keine Kompensation teurer Modernisierungen über „normalen“ Bestand*
- *Kontinuierliche Planungsgrundlage*



# ***SBV-Wohn und MietGarantie***

## ***„Chancen und Risiken“***

### ***Risiken:***

- *Marktrisiko: Sind Qualitäts(an)forderungen bezahlbar?*
- *Marktänderungsrisiko: Szenariowechsel braucht Zeit*
- *Zinsrisiko: Unternehmens- und Finanzplanung*
- *mittelfristig können wir reagieren*
- *Kein Verzicht auf Mietenpotentiale – ausgeschöpft*

***Warnung: „Nicht einfach auf den Kopierer legen!“***

***Die Mietgarantie ist die Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen und das Ergebnis einer Strategiefolge über 15 Jahre!***

***„Preise locken den Kunden –  
die Qualität macht ihn treu.“***



***Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!***







# Vermietungen 2012 (821 WE)

**Seit ich beim SBV wohne,  
habe ich mehr  
fürs Leben übrig!**

**GUT & GÜNSTIG**

Große Klasse auch für kleine Budgets:  
Der SBV bietet Wohnungen in allen  
Größen auch für den kleinen Geld-  
beutel – solide, praktisch und günstig.

Spar- und Bauverein  
Solingen eG

Spar- und Bauverein Solingen eG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Tel.: 02 12 7 20 66 - 430 www.sbv-solingen.de

**356 WE / 43,4 %  
bis 5,30 €/qm**

**Genau was ich will:  
Viel fürs Geld mit dem  
gewissen Etwas.**

**MEHR  
FÜR SIE**

Frisch modernisierte Wohnungen  
in einnehmend guter Lage oder  
mit ausnehmend guter Ausstattung:  
Hier genießen Sie ansprechenden  
Standard, der nicht die Welt kostet!

Spar- und Bauverein  
Solingen eG

Spar- und Bauverein Solingen eG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Tel.: 02 12 7 20 66 - 430 www.sbv-solingen.de

**167 WE / 20,3 %  
5,30 bis 6,00 €/qm**

**Keine Kompromisse  
Für uns zählen das Äußere  
und die inneren Werte!**

**NEU &  
NEUWERTIG**

Neue oder neuwertig modernisierte  
Wohnungen in guten Lagen  
und mit attraktiver Ausstattung  
– hier genießen Sie Eigenheimflair  
zum fairen Mietpreis.

Spar- und Bauverein  
Solingen eG

Spar- und Bauverein Solingen eG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Tel.: 02 12 7 20 66 - 430 www.sbv-solingen.de

**225 WE / 27,4 %  
6,00 bis 8,50 €/qm**

**Gesucht und gefunden:  
Das Zuhause, das noch  
lange zu mir passt!**

**SELBSTÄNDIG  
& SICHER**

In den seniorengerechten und  
barrierearmen Wohnungen des SBV  
finden Sie sich mit Sicherheit zurecht,  
genießen Unabhängigkeit  
und hohen Wohnkomfort.

Spar- und Bauverein  
Solingen eG

Spar- und Bauverein Solingen eG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Tel.: 02 12 7 20 66 - 430 www.sbv-solingen.de

**73 WE / 8,9 %  
4,00 bis 9,20 €/qm**



# Vermietung nach Haushalten

## „79 % Singles und 2-Personen-Haushalte“

Vermietungen insgesamt

**821 WE**

- 1-Personen- HH 375 WE 45,7 %
- 2-Personen-HH 273 WE 33,2 %
- 3-Personen-HH 92 WE 11,2 %
- 4-Personen-HH 55 WE 6,7 %
- 5-plus-HH 26 WE 3,2 %

