



Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

# Prüfung der Mietpreisgestaltung

Susanne Nielinger, MBA, CIA  
Interne Revision, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

IfG Münster  
22. Symposium  
„Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“  
15. Oktober 2013



## Agenda

- Spar- und Bauverein eG Dortmund im Überblick
- Interne Revision - Organisation
- Mietpreispolitik der Spar- und Bauverein eG Dortmund
- Prüfungsansatz der Internen Revision
- Prüfung „Mietanpassung in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete“



## Spar- und Bauverein eG Dortmund im Überblick (1)



### Bestandszahlen zum 31.12.2012

Eigene Wohnungen	11.519
Zahl der Mitglieder	18.050
Zahl der Anteile	24.497
Geschäftsguthaben	30,7 Mio. €
Spareinlagen/Sparbriefe	81,5 Mio. €



## Spar- und Bauverein eG Dortmund im Überblick (2)



### Leistungsindikatoren zum 31.12.2012

Sollmieten Wohnungen	37,2 Mio. €
davon Sollmieten freifinanziert	28,6 Mio. €
davon Sollmieten preisgebunden	8,6 Mio. €
Investitionen für Mod./ Inst.	21,2 Mio. €
Investitionen für Neubau	5,8 Mio. €
Fluktuationsquote	8,1 % (929 Mieterwechsel)
Leerstandsquote	0,2 %

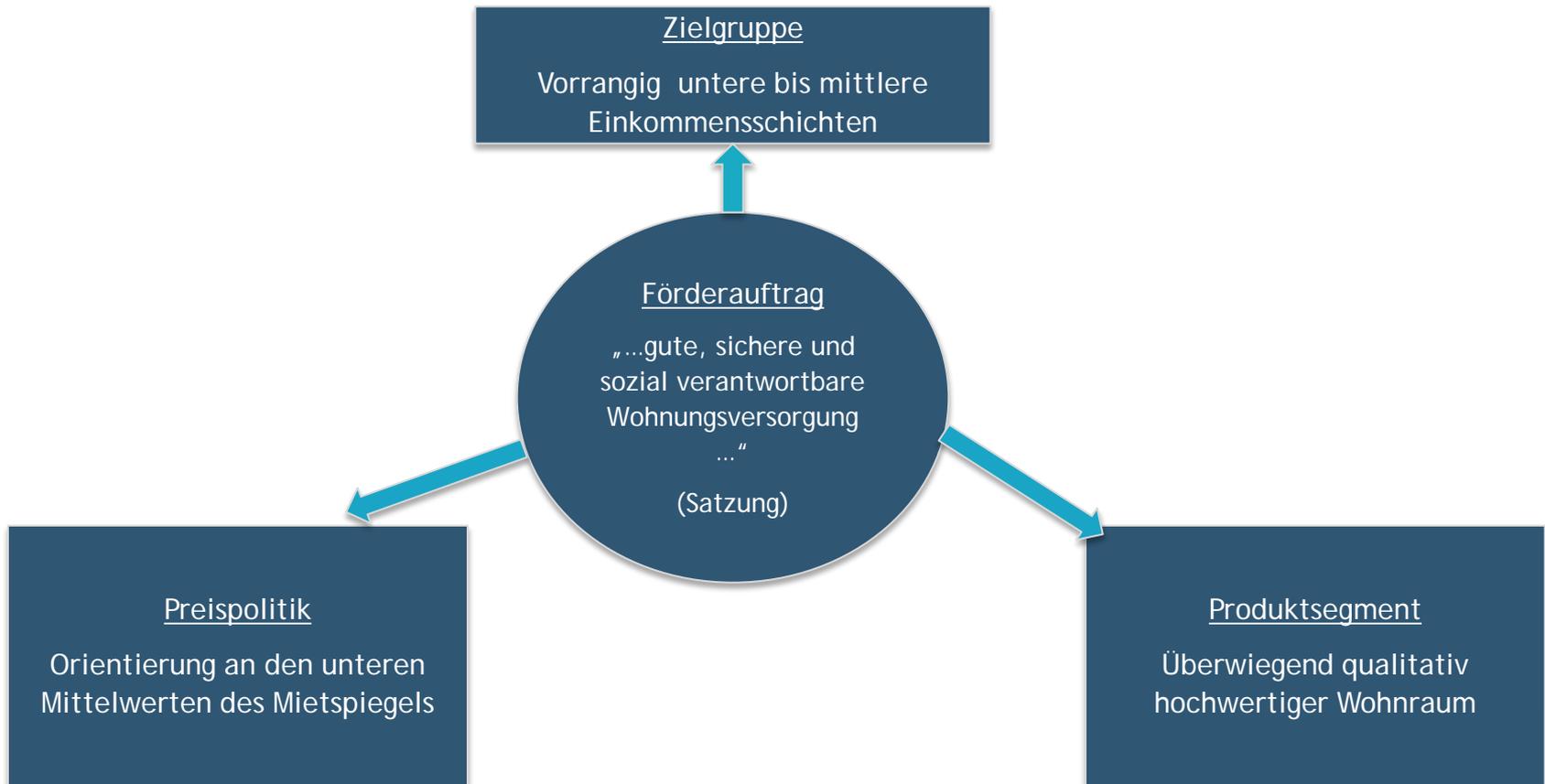


## Interne Revision - Organisation

- Eigene Spareinrichtung
  - ➔ Einstufung als Kreditinstitut gemäß KWG
  - ➔ Einrichtung und Ausgestaltung einer Internen Revision gemäß aufsichtsrechtl. Vorgaben der BaFin („MaRisk“)
- Prüfung aller Aktivitäten und Prozesse innerhalb von drei Jahren
- Abstimmung der Prüfungsplanung mit Prüfungsausschuss / Vorstand
- Stabstelle, unmittelbar dem Vorstandsvorsitzenden unterstellt
- Berichterstattung an Gesamtvorstand und Prüfungsausschuss des AR
- Ausrichtung der Tätigkeit an den Standards des DIIR e.V.
- Schnittstellen zu Risikomanagement, Compliance, Controlling, Datenschutz...



## Mietpreispolitik der Spar- und Bauverein eG Dortmund (1)





## Mietpreispolitik der Spar- und Bauverein eG Dortmund (2)

### Mietanpassungen

- i.d.R. keine volle Ausschöpfung der gesetzlich möglichen Erhöhungsbeträge
- Festlegung von Mietanpassungen sowie Neuvermietungsrenten gemäß Zielmietenkonzept
  - ❖ Differenzierung nach Quartieren, Nachfrage, Wohnungsausstattung, Modernisierungsgrad



## Mietpreispolitik der Spar- und Bauverein eG Dortmund (3): Zielmietenkonzept

<u>Baugruppe</u>	<u>Objekte</u>	<u>Fin.-Art</u>	<u>m<sup>2</sup> Wfl. gesamt</u>	<u>Øm<sup>2</sup> Preis</u>	<u>Zielm. mit Bad- Mod.</u>	<u>Zielm. ohne Bad- Mod.</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Bemer- kungen</u>
	Nennung der Straßen	preisge- bunden / nicht preisge- bunden						z.B. Angaben zur letzten Mieter- höhung, Mod. etc.



## Prüfungsansatz der Internen Revision (1)

### Prüfungsziel

- Ordnungsmäßigkeit
  - ❖ Einhaltung gesetzlicher und interner Regelungen
  - ❖ Prozessanalyse (Ankündigung bis Umsetzung der Mieterhöhung)

 Vermögenssicherung



## Prüfungsansatz der Internen Revision (2): Prüffeldunabhängige Fragestellungen

- Gesetzliche / aufsichtsrechtliche Vorgaben
- Fachliteratur
- Organisation des Prüffelds
  - ❖ Organisationsrichtlinien / interne Vorgaben (Satzung, Arbeitsanweisungen,..)
  - ❖ Zuständigkeiten
  - ❖ Kompetenzen
  - ❖ Schnittstellen zu anderen Unternehmensbereichen
  - ❖ Berichtswege / Information und Kommunikation
  - ❖ Internes Kontrollsystem!
- Berücksichtigung / Bewertung im Rahmen des Risikomanagements / Compliance / vorheriger Prüfungen (intern /extern)



## Prüfungsansatz der Internen Revision (3): Prüffeld „Mietveränderung“

### preisgebunden

- Auslaufen von Bindungen
- Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
- Ggf. Anpassung der Kapitalkosten
- ...

### freifinanziert

- Anpassung bei Neuvermietung
- Neubau
- Gewerbe
- Anpassung nach Modernisierung
- Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (Beispiel)



## Prüfung „Mietanpassung in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete“ (1)

### Prüfungsgrundlagen

- Gesetzliche Regelung, § 558 ff. BGB
- Nutzungsvertragliche Regelungen
- Mietspiegel
- Zielmietenkonzept der Spar- und Bauverein eG Dortmund
- Checkliste „Mietanpassungen“ des DIIR e.V. (Arbeitskreis "Interne Revision in der Immobilienwirtschaft")
- Weitere Ergebnisse der Bestandsaufnahme

### Risiken des Prüffelds

- Erlösschmälerungen



## Prüfung „Mietanpassung in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete“ (2)

### Zunächst

- Stimmiges Zielmietenkonzept?
  - ❖ Vollständige Erfassung aller Objekte?
  - ❖ Regelmäßige Überprüfung von möglichen Mieterhöhungen (Wiedervorlagesystem)?

### Prüfung der Voraussetzung zur Mieterhöhung

- Kein vertraglicher Ausschluss der Mieterhöhung?
- Erhöhungsschreiben frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung?



## Prüfung „Mietanpassung in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete“ (3)

### Mieterhöhung

- Textform der Mieterhöhung?
- Benennung der Erhöhungsart ( § 558 BGB)?
- Begründung der Mieterhöhung? (Mietspiegel)
- Richtige und nachvollziehbare Mietberechnung?
- Hinweis auf Überlegungs- und Zustimmungsmöglichkeit erfolgt?
- Benennung des Erhöhungszeitpunkts?
- Hinweis auf Klagemöglichkeit des Vermieters erfolgt?
- Fristgerechte Zustellung? (Nachweis!)
- Fristgerechte Zustimmung des Mieters erfolgt? (Nachweis!)
- ...



## Prüfung „Mietanpassung in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete“ (4)

### Weitere Prüfaspekte

- Compliance: Begründung der Aussetzung von Mietanpassungen (mieterbezogen)
- Abweichung vom Zielmietenkonzept (Begründung, Genehmigung, Dokumentation)
- Ordnungsgemäße Eingabe der Mieterhöhung / EDV



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen?