

Identifizieren und Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB

Ist-Miete versus Marktmiete

Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Referat zur Sitzung des
Arbeitskreises Betriebswirtschaft der
ARBEITSGEMEINSCHAFT GROSSER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
am 26. November 2009 in Leipzig

Inhalte

1. Kurze Vorstellung
2. Ausgangslage
3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland
4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB – eine Optimierungsaufgabe
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf und Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
5. Fazit/Ausblick

Inhalte

1. Kurze Vorstellung
2. Ausgangslage
3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland
4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB – eine Optimierungsaufgabe
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf und Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
5. Fazit/Ausblick

Beispiele für Beratungsleistungen

- ✦ Marktmietenmonitor und Zielmietenanalysen
- ✦ Wohnwertmietenmodelle
- ✦ Erstellung von Mietspiegeln, F+B-Mietspiegelindex
- ✦ Kundenbefragungen
- ✦ Vermietungstests
- ✦ Demografie-Monitor
- ✦ Zielgruppenbezogenes Portfolio-management

f.b. Stadtbürocheck Altona-Nord

Wohnungswert heute

Altona**	Hamburg	
Durchschnittliche aktuelle Angebotsmiete*	9,87 €	7,70 €
20-Mietpunkte der Angebotsmiete*	7,50-11,83 €	6,30-9,16 €

* gilt für Referenzwohnung: 65-80 m², 2-4 Z., normale Ausstattung, Bestand
 ** Mietwertgeber für Altona insgesamt, 60-tägige Mietung nach Nord und West mit möglichen

Die durchschnittliche aktuelle Angebotsmieten nach Basisart	Altona**		Hamburg	
	1998	2008	1998	2008
25 bis u. 41 m ²	10,84 €	9,28 €	8,79 €	8,28 €
41 bis u. 66 m ²	8,80 €	7,83 €	8,01 €	8,21 €
66 bis u. 81 m ²	10,98 €	9,08 €	10,28 €	9,91 €
81 bis u. 101 m ²	11,84 €	9,53 €	11,06 €	9,88 €
ab 101 m ²			10,74 €	11,33 €

*) nur für Referenzwohnungen bis 80 qm 2008

Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand

Entwicklungsrisiken im Wohnungsmarkt

- In Teilbereichen wird Altona-Nord durch attraktive und niedrigpreisige Altbauwohnungen geprägt. Neuzuwanderer in den letzten Jahren vor allem durch junge Haushalte und Studierende.
- Durch seine heterogene Struktur weist der Stadtteil sehr unterschiedliche Lagen auf, was sich auf den Preis auswirkt. Die „Mietpunkte“ (zwischen 10 bis 15 Euro) sind im Vergleich zu anderen Altona- und Hamburg-Quartieren etwas weniger nachgefragt. Neben dem Bestand befinden sich neben ein Teil der sozialen Wohnbauverträge. Dieser Bereich wird auch lange Jahre Teil der sozialen Wohnbauentwicklung im Bestand.
- Altona wird als Wohnstandort insgesamt stark nachgefragt. Die Mietpreise in Altona sind in den letzten Jahren durchschnittlich gestiegen und liegen über dem Hamburger Durchschnitt.

Stadtbürocheck / Altona-Nord / Seite 3 von 8

Altona-Nord

Bestandserweiterung

größen Dimensionen im Quartier, aber mäßig, was die Miete des Altona-Nord betrifft. Mit der Zeit werden die Mietpreise des Quartiers in den Altona-Nord-Quartieren zu verlagern auf den ehemaligen Altona-Nord-Quartieren. Es wird sich dann um eine Entwicklung des Quartiers in Hamburg handeln (Altona-Markt).

Bestand

Die meisten Altona-Nord-Quartiere auf Altona-Nord sind sehr gut durch den Bestandserweiterung auf dem Altona-Nord-Quartieren. Die Altona-Nord-Quartiere sind sehr gut durch den Bestand.

Verfahrensentwicklung

Altona-Nord Hamburg

Entwicklung der Altona-Nord-Miet-2008 - Altona-Nord

Der Hamburger Durchschnitt liegt bei... Ein deutliches Plus wird die Gruppe vor sich die 10 Jahre erleben. Auch wenn...
 nur wird sich insgesamt nur geringfügig...
 alle werden auch zukünftig den Best...

Stadtbürocheck / Altona-Nord / Seite 3 von 8

Mieten in Deutschland 2009

F+B-Mietspiegelindex

Inhalte

1. Kurze Vorstellung
- 2. Ausgangslage**
3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland
4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB – eine Optimierungsaufgabe
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf und Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
5. Fazit/Ausblick

Ausgangslage

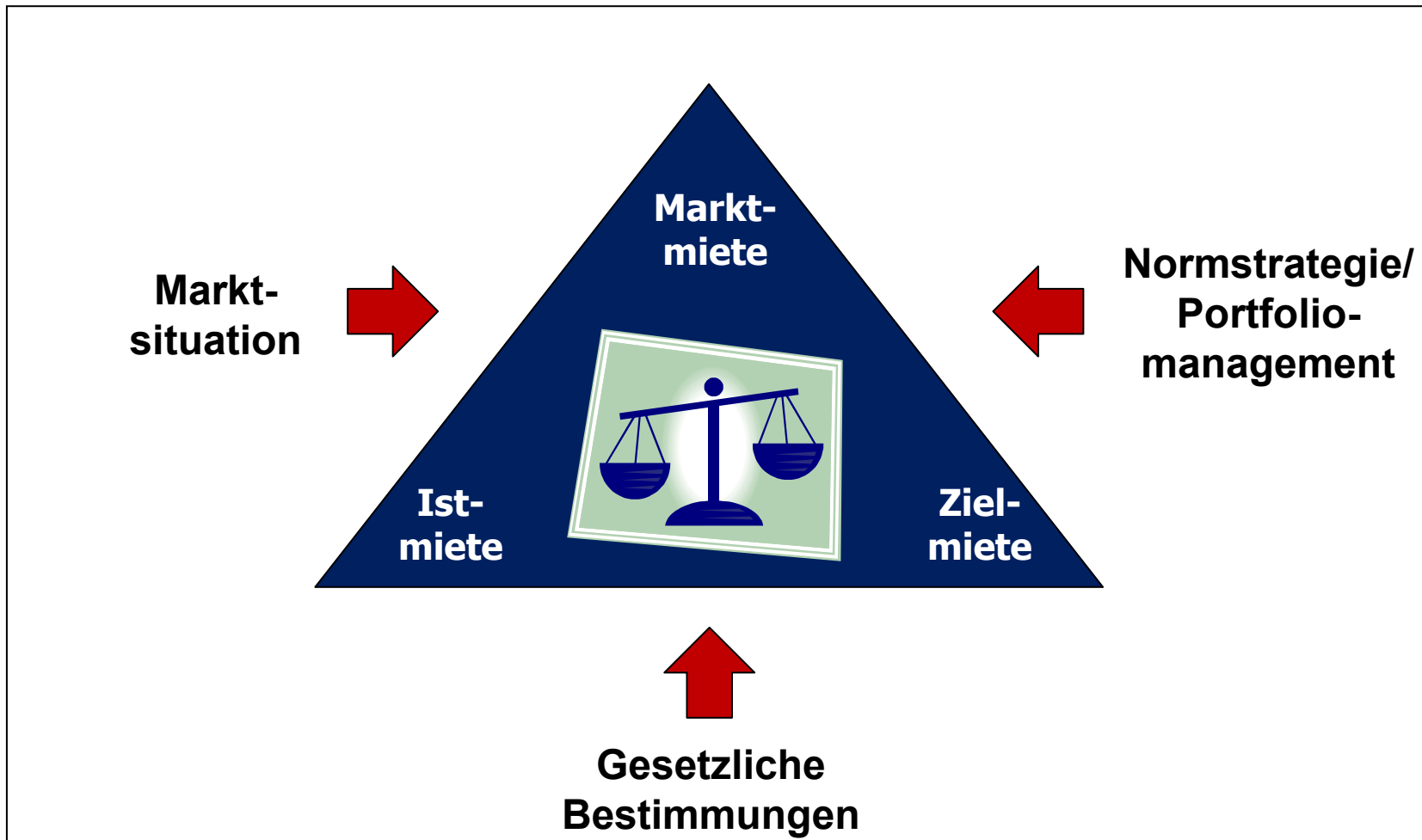
Mietenstruktur im (frei finanzierten) Bestand häufig nicht marktgerecht

- ✚ historisch bedingte Unterschiede wohnwertgleicher Wohnungen
- ✚ Grenze durch § 558 BGB
- ✚ Marktgerechte Mietengestaltung bei Neuvermietung möglich
Aber: häufig Orientierung am Mietspiegelmittelwert
- ✚ Dämpfung des örtlichen Mietpreisniveaus



➔ „konsequenter“ Ausschöpfung von Mieterhöhungsspielräumen zu prüfen

Mieterhöhung nach § 558 BGB als Optimierungsaufgabe

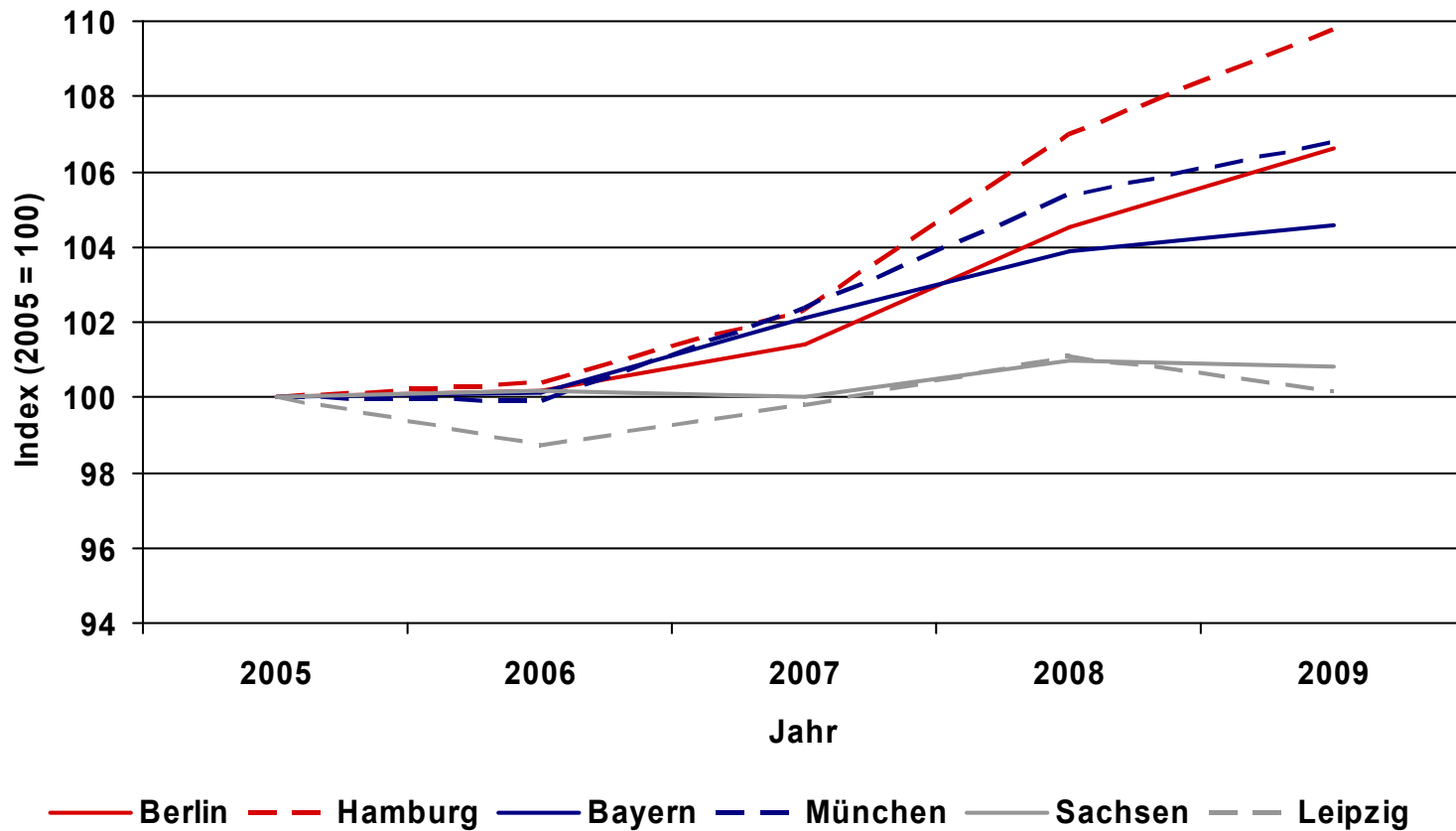


Inhalte

1. Kurze Vorstellung
2. Ausgangslage
- 3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland**
4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB – eine Optimierungsaufgabe
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf und Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
5. Fazit/Ausblick

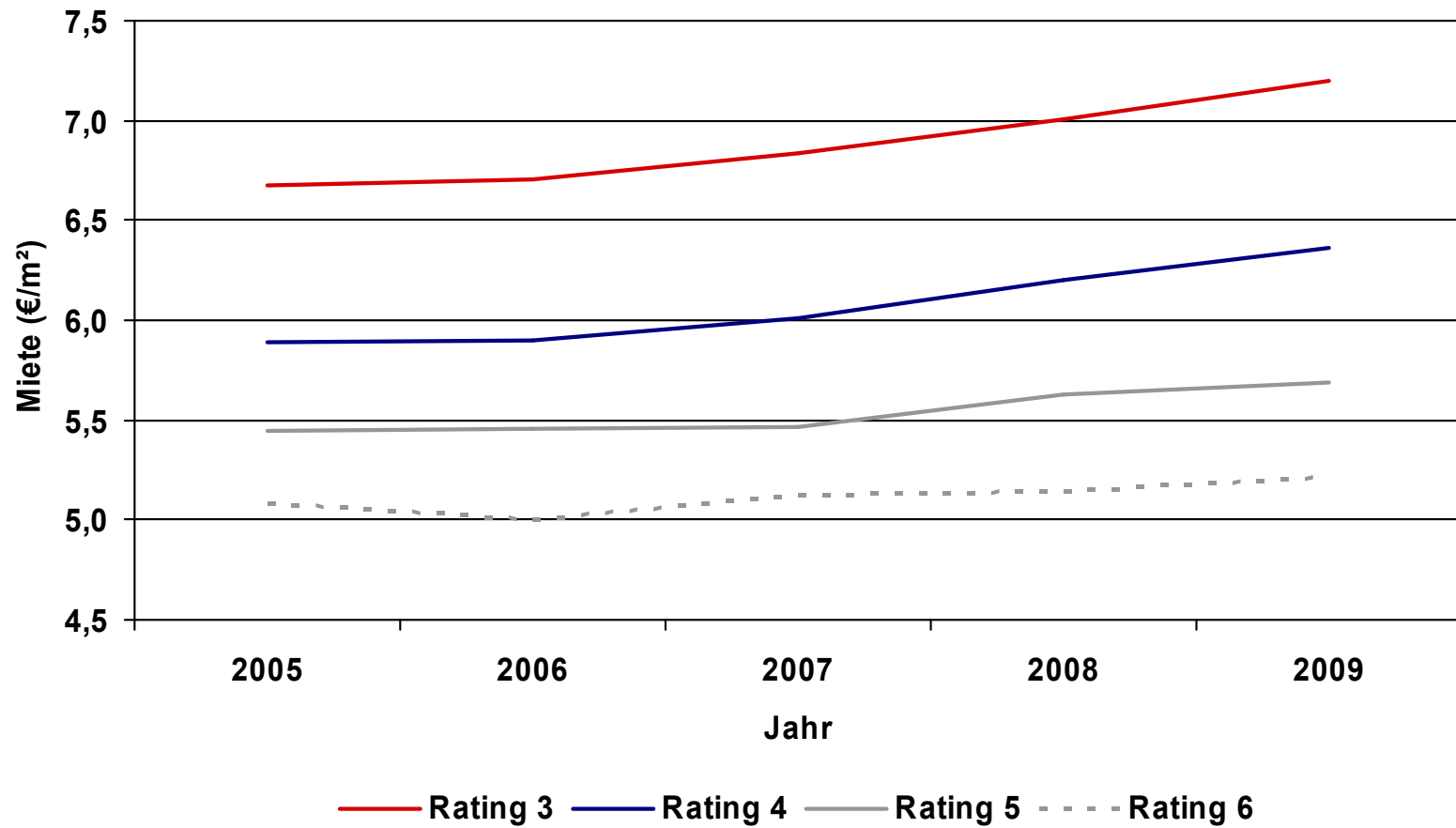
Mietenentwicklung in Deutschland

Entwicklung der Marktmieten in ausgewählten Bundesländern/Städten 2005 bis 2009

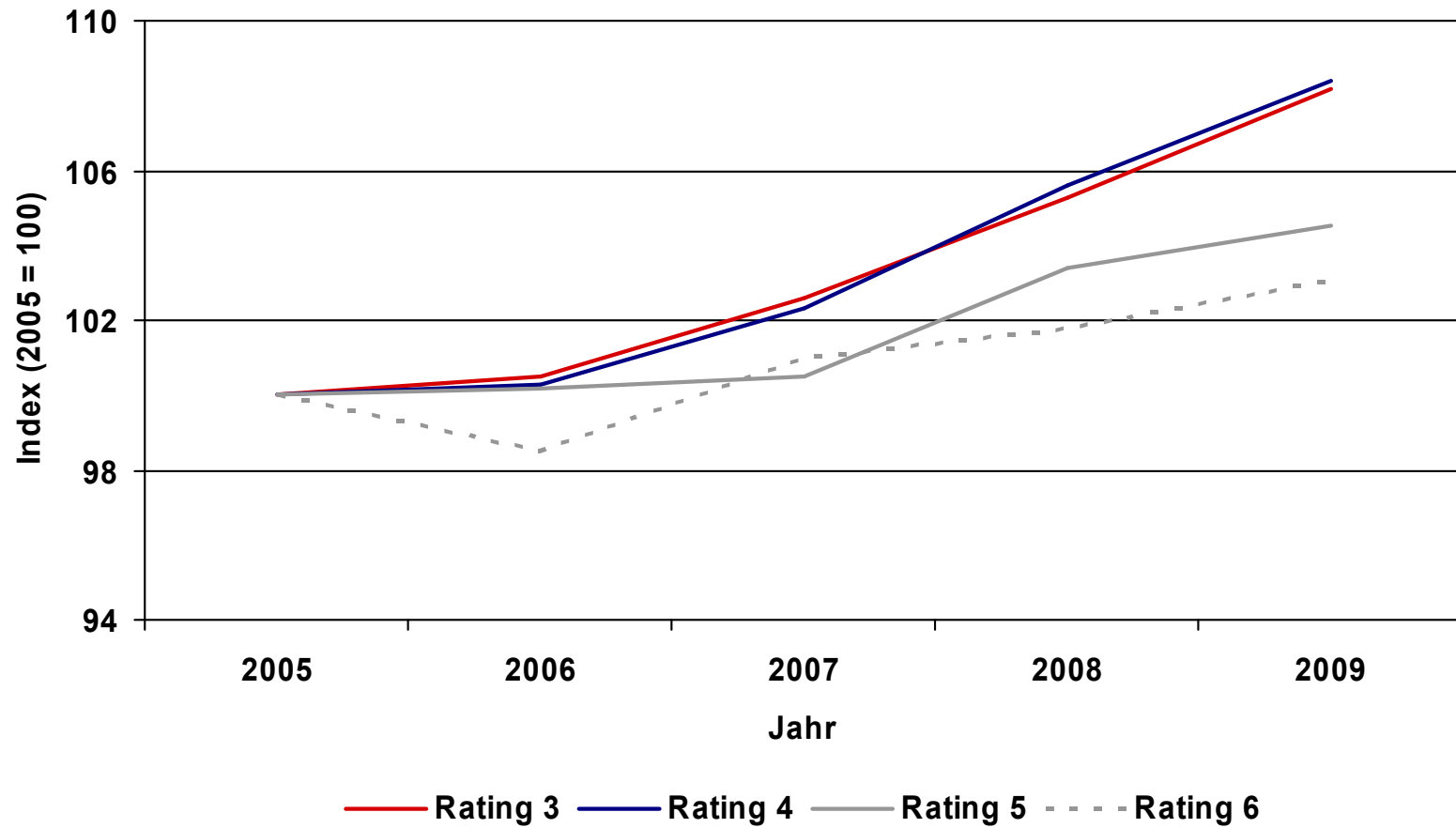


Mietenentwicklung in Deutschland

Entwicklung des Marktmietenniveaus in Berlin nach PLZ-Marktrating

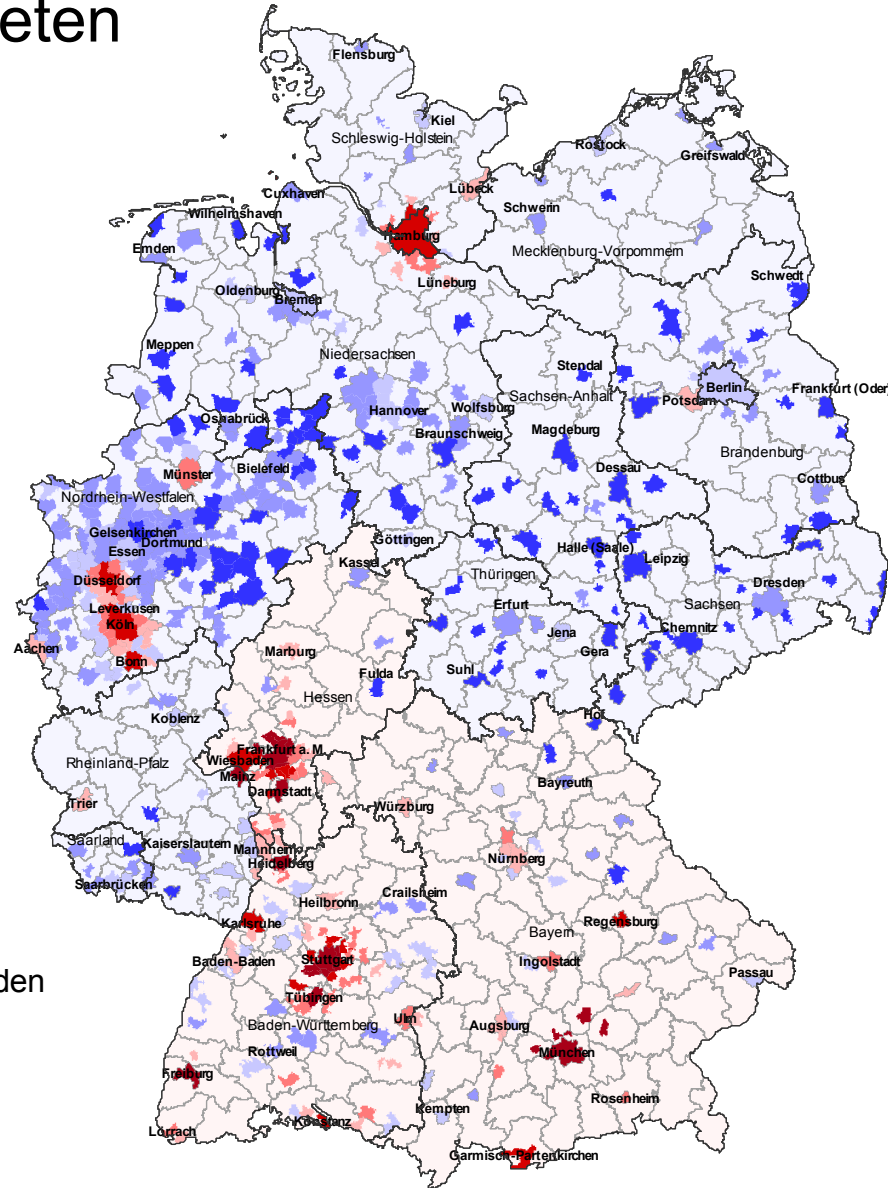
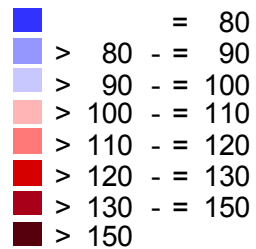


Entwicklung Marktmietenindex in Berlin nach PLZ-Marktrating



Niveau der Marktmieten in Deutschland

F+B-Marktmietenindex

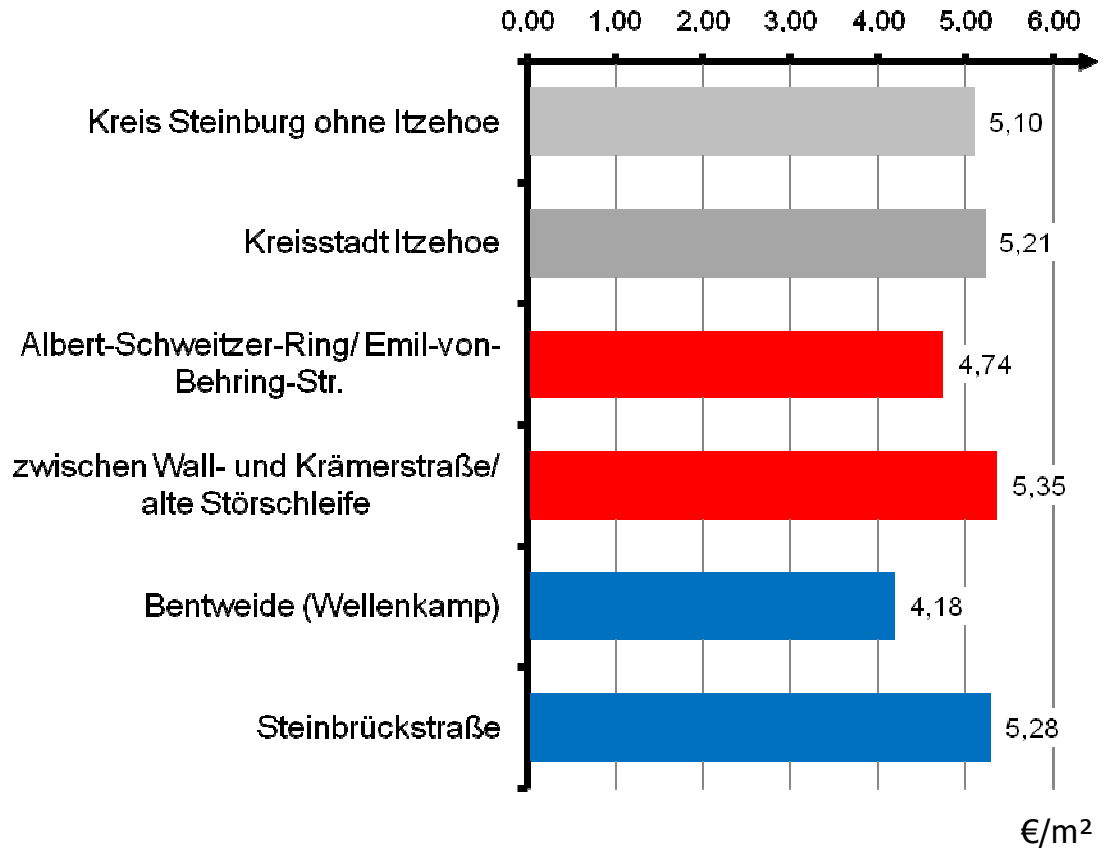


Quelle:

F+B-Marktmietenindex 2009.
Vergleich der Wohnungsmieten in den
505 größten deutschen Städten

Kleinräumige Mietpreisdifferenzen am Beispiel einer norddeutschen Mittelstadt

- ⊕ Kreis
- ⊕ Gemeinde
- ⊕ Wohnquartier
- ⊕ Straße / Straßenabschnitt



Zwischenfazit

- ✚ **Informationsproblem**
 - ✚ Mieterhöhungspotenziale wie identifizieren – ggf. auch Mietsenkung erforderlich
 - ✚ regional starke Unterschiede in Mietenstruktur und Mietenentwicklung
 - ✚ unterschiedliche Chancen zur Steigerung der Erträge aus der Hausbewirtschaftung
- ✚ **Strategieproblem**
 - ✚ In welchem Maße sollen (und dürfen) Mieterhöhungsspielräume ausgeschöpft werden
- ✚ **Rechtsanwendungsproblem**
 - ✚ Welche Möglichkeiten bietet das Mietrecht
 - ✚ Welche Rahmenbedingungen sind zu beachten
- ✚ **Cost/Income-Problem**
 - ✚ Möglichst geringer Aufwand im Verhältnis zur Sollmietenerhöhung

Inhalte

1. Kurze Vorstellung
2. Ausgangslage
3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland
- 4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB –
eine Optimierungsaufgabe**
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf und Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
5. Fazit/Ausblick

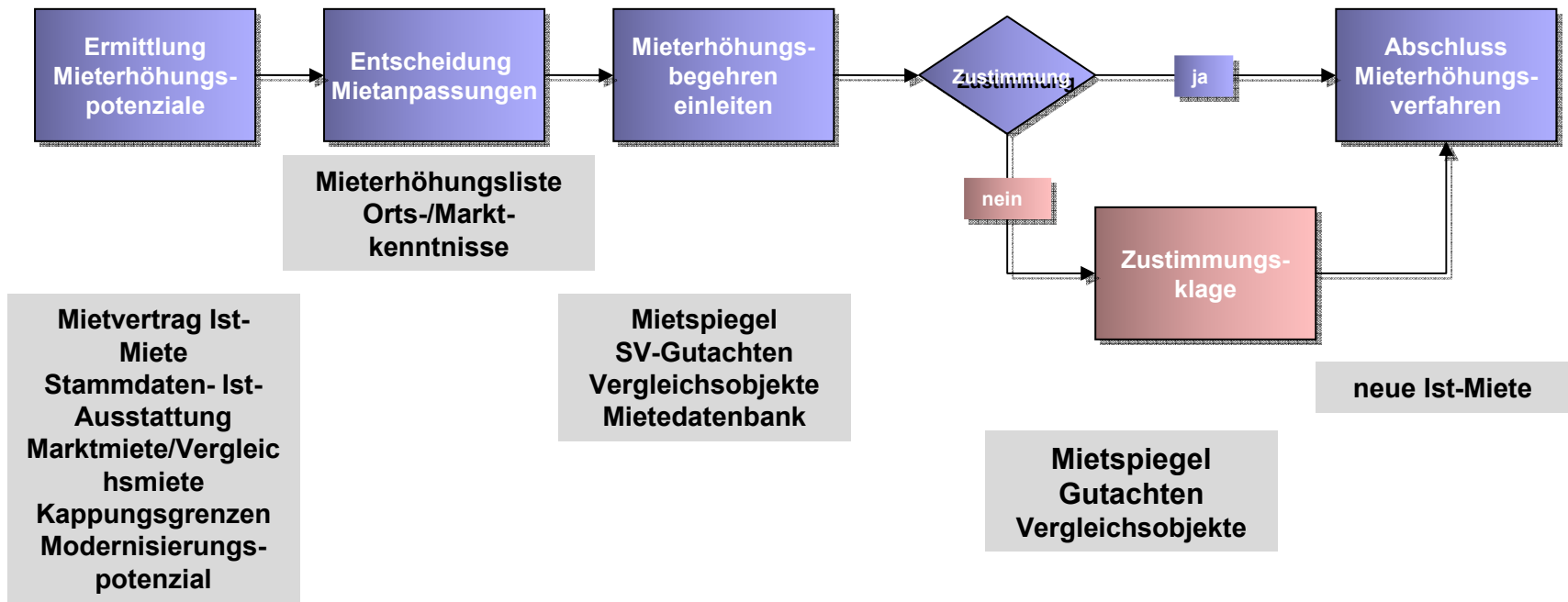
Rahmenbedingungen für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen

- ✚ Vergleichsmietrecht (§ 558)
- ✚ (neben §557/559 bei Modernisierung)
- ✚ Orientierung an ortsübliche Vergleichsmiete: Lage, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe von vergleichbarem Wohnraum in der jeweiligen Gemeinde
- ✚ Welche Informationen haben Wohnungsunternehmen über den Wohnwert ihres Bestandes?
- ✚ aufwendiges Zustimmungsverfahren erforderlich (vorgerichtlich/gerichtlich)
- ✚ Basis für die Begründung: Mietspiegel, Vergleichswohnungen, Gutachten, Mietdatenbank



Mieterhöhung nach § 558 BGB

Mieterhöhungen nach § 558 BGB: der Workflow



Prüfraster einer Mieterhöhung nach § 558 BGB

Prozessschritt	Ermittlung Mieterhöhungspotenzial	Entscheidung über Mietanpassungen	Mieterhöhungsbegehren	Zustimmungsprozess	Abschluss
Aufgabe	Potenzialermittlung durch Abgleich Ist-Miete mit Zielmiete; Abstimmung mit Mod.-/Inst.planung; (Termin-)Planung Mieterhöhungsbegehren § 558 BGB	Prüfung, ggf. Korrektur; ggf. Zurückstellung von Mietanpassungen; Festlegung aller Mieterhöhungen nach § 558 BGB	Zustellung der Mieterhöhungsbegehren; Kontrolle der Zustimmungserklärungen, Mietergespräche, ggf. Anpassung der Mieterhöhungen, Erinnerungsschreiben; weiteres Vorgehen	Vorbereitung und Einreichung einer Zustimmungsklage; ggf. Gutachter; Urteil; Nachzahlungsbeträge; Gerichtskosten	anschließende Kontrolle und Dokumentation des Mieterhöhungsprozesses; Archivierung der Unterlagen
Informationsgrundlagen	Mietvertrag, Ist-Miete, Ausstattung der Whg.; Marktmiete, Vergleichsmiete, Kappungsgrenze; Modernisierungspotenzial	Mieterhöhungsliste; Orts-/Marktkenntnisse	Mietspiegel, Gutachten, Vergleichsobjekte	Mietspiegel, Gutachten, Vergleichsobjekte	neue Ist-Miete; Sollstellung Mieten aktualisieren
Probleme/Fragen (Beispiele)	Es liegt kein Mietspiegel vor Objekt in Mietspiegel nicht enthalten Stammdaten erfassen Objektqualität nur unzureichend	Identifikation der Mieterhöhungsspielräume Abgleich mit Ist-Miete Vorgaben Wirtschaftsplanung	Transparenz für Mieter herstellen Legitimation für Mieterhöhung vermitteln Beratung sicherstellen Verwaltungskosten im Griff behalten	Aufwand für Nachfassaktion begrenzen Quote Zustimmung möglichst hoch gestalten aufwendige Zustimmungsklagen vermeiden	Aktualisierung Stammdaten Mieterreaktion dokumentieren (Kundenwertanalyse)

Drei Fallgruppen bei Mieterhöhung nach § 558 BGB

Wohnungsbestand	Mietspiegel ...	
	... vorhanden	... nicht vorhanden
Normalwohnungen	<p>1</p> <p>Erhöhung mit Bezug auf Mietspiegel-Wert</p>	<p>3</p> <p>Erhöhung mit Bezug auf Vergleichswohnungen oder Gutachten</p>
Spezielle Wohnungstypen*	<p>2</p> <p>Mietspiegel-Wert i.d.R. nicht vorhanden, Vergleichswohnungen/ Gutachten</p>	

*) z. B. vermietete Einfamilienhäuser,
Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten

Fallgruppe 1 – Erhöhung mit Bezug auf örtlichen Mietspiegel und „Normalwohnung“

Ausgangslage

- ✚ Mieterhöhungspotenzial prüfen
- ✚ relevante Daten für Mieterhöhungen aus Hausbewirtschaftungssystem
- ✚ festlegen, für welche Wohnungen Mieten angepasst werden können
- ✚ neue Mietspiegel in Hausbewirtschaftungssystem übernehmen
- ✚ Aktualisierung des Mietspiegels steht an

Empfehlung

- ✚ Zielmieten für Portfolio identifizieren
- ✚ prüfen, ob relevante Merkmale der Verwaltungseinheit aktuell digital vorhanden sind
- ✚ Identifikation von Wohnungsbeständen, für die keine Mieterhöhung stattfinden soll
- ✚ prüfen, ob Zuschlagsmerkmale/Faktoren abgebildet
- ✚ bei der Gestaltung der Mietenerhebung mitwirken (insbes. bei qualifizierten Mietspiegeln)

Mieterhöhung nach § 558 BGB

Unterstützungsleistung durch Zielmietenanalyse mittels Marktmietenmonitor und Auswertung der Mietspiegelangaben



F+B-Marktmietenmonitor: Zielmietenanalyse																	Estate Data Management	
Portfoliodaten (Muster)																	© F+B Juni 2006	
Portfoliodaten (Muster)					Standortdaten													
MV-ID	Strasse	MV-Beginn	m²	Bj.	aktuelle IST-Miete		aktuelle Marktmieten / Vergleichsmieten											
					€/m²	€ insg.	€/m²	€ insg.	Differenz €	Spanne		Vergl.- Anzahl	Trend	Verm- Risiko	Mietspiegelangaben			
										€/m²	€/m²				Spanne	€/m²		
705	A-Strasse 1	01.03.2005	41,8	1952	6,90	288,24	9,26	386,70	98,46	7,50	10,98	169	↓	hoch	4,70	6,03	5,35	
1195	B-Strasse 2	01.03.2005	32,7	1899	4,50	147,15	11,27	368,53	221,38	7,66	15,50	368	↗	gering	6,11	8,07	7,35	
2584	C-Strasse 3	01.06.2004	63,0	1929	7,50	472,50	9,02	568,26	95,76	7,41	10,57	317	↘	mittel	5,00	6,49	5,64	
22167	C-Strasse 5	01.01.2004	80,1	1899	6,00	480,60	9,02	722,50	241,90	7,29	10,30	105	↗	gering	5,38	8,15	6,72	
22231	D-Strasse 6	01.09.2004	34,8	1959	6,38	222,22	10,41	362,58	140,36	7,66	14,00	333	⇒	gering	4,91	7,97	6,38	
31426	E-Strasse 7	16.05.2005	24,5	1929	8,00	196,00	10,02	245,49	49,49	7,67	12,00	816	↘	mittel	4,51	8,33	6,20	
31655	F-Strasse 8	01.08.2005	59,7	1954	7,00	417,90	9,26	552,82	134,92	7,50	10,98	169	↓	hoch	4,70	6,03	5,35	
31675	D-Strasse 9	01.02.2005	59,2	1960	6,00	354,90	10,41	615,75	260,85	7,66	14,00	333	⇒	gering	4,70	6,03	5,35	
32262	D-Strasse 161	16.07.2005	51,1	1959	6,00	306,60	10,41	531,95	225,35	7,66	14,00	333	⇒	gering	4,70	6,03	5,35	
32294	F-Strasse 162	01.10.2005	30,0	1949	6,90	206,87	9,26	277,52	70,65	7,50	10,98	169	↓	hoch	4,91	7,97	6,38	
32333	G-Strasse 163	16.04.2005	61,1	1959	6,00	366,54	8,97	547,98	181,44	7,04	10,56	125	⇒	gering	4,70	6,03	5,35	
32344	D-Strasse 164	16.03.2005	59,3	1959	6,00	355,68	10,41	617,10	261,42	7,66	14,00	333	⇒	gering	4,70	6,03	5,35	
32352	E-Strasse 165	01.07.2004	24,5	1929	8,00	196,00	10,02	245,49	49,49	7,67	12,00	816	↘	mittel	4,51	8,33	6,20	
Mittelwerte			53,7		6,57	348,59	9,52	504,97	156,38	7,35	11,73				4,89	7,04	5,69	
Summe						63.412,67			22.045,34									

Fallgruppe 2 – Mietspiegel vorhanden, aber spezieller Wohnungstyp, für den kein Wert abgebildet wird

Ausgangslage

- ✚ Mietspiegelwerte sind für spezielle Wohnungstypen nicht vorhanden (Leerfelder im Mietspiegel)
- ✚ Mieterhöhung muss mit Vergleichswohnungen, Mietdatenbanken oder Sachverständigengutachten begründet werden (Probleme: Kosten, Zeitfaktor)
- ✚ z. T. übergroßer Aufwand für Durchsetzung von Mieterhöhungen

Empfehlung

- ✚ Zielmieten für Portfolio identifizieren
- ✚ Möglichkeit einer Analogiebegründung Übernahme von Werten von vergleichbaren Wohnungstypen
- ✚ standardisiertes (Sachverständigen-)Gutachten auf Basis Marktmietenmonitor/ Vergleichsmietenrecherche

Standardisiertes Gutachten auf Basis von Vergleichsmietenanalysen/Marktmietenmonitor

Sachverständigengutachten

zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von Reihenhäusern – modernisiert an den Belegenheiten Hermann-Löns-Weg 5-47 in 22335 Hamburg

im Auftrag der Baugenossenschaft Fuhsbüttel eG

Hamburg, Dezember 2008

- 12 -

F+B
 FORSCHUNG
 UND
 BERATUNG
 FÜR WOHNEN
 IMMOBILIEN
 UND UNWEG
 G. M. B. H.

Tabelle 2: Mieten von Reihenhäusern in Hamburg mit Bad und Sammelheizung

Nr.	Straße	PLZ	Ort	Baujahr	Wohnfläche m ²	Miete €/m ²
1.	Feldschmiede	22169	H-H	1954	67,89	6,50
2.	Halenseering	22149	H-H	1950	80,00	6,06
3.	Köpenicker Straße	22149	H-H	1959	68,00	6,03
4.	Kronlaubengang	22149	H-H	1960	80,00	6,49
5.	Lesserstraße	22049	H-H	1929	75,12	7,50
6.	Reinickendorfer Str.	22149	H-H	1960	82,66	6,50

Quelle: Erhebung von Vergleichsmieten in Reihenhäusern in Hamburg 2007 und 2008 des Sachverständigen

Die Baualterklasse wurde hier ausgeweitet auf den Zeitraum bis 1960, da Reihenhäuser bis zu diesem Zeitraum hinsichtlich der Bauweise, -art etc. vergleichbar sind. Hinsichtlich der Größe der Wohnflächen wurden Wohnungen über 66 m² als vergleichbar herangezogen.

Gemäß der Auswertungskonventionen für Mietstapel, die hier analog angewendet werden, ergeben sich für die sechs auswertbaren Mietfälle mit einer letzten Mietänderung seit 2005 folgende Kennwerte:

Mittelwert: 6,85 €/m²
 unterer Wert der 2/3 Spanne: 6,06 €/m²
 oberer Wert der 2/3 Spanne: 7,56 €/m²

6.2 Einordnung der Miete der Wohnung

Die spezifische Vergleichsmiete kann auf der Grundlage der oben durchgeführten Einstufung des Wohnwertes der zu beurteilenden Mietflächen im Vergleich zu den abgeleiteten Werten vergleichbarer Wohnungen ermittelt werden. Demnach besteht aus den abgeleiteten Werten ein Mittelwert von 6,85 € bei einer 2/3 Spanne zwischen 6,06 € und 7,56 €. Innerhalb dieser Spanne deren Endpunkte den 16,7 Punkt und den 83,3 Punkt der Verteilung bilden, wird die Miete für einen Wohnwert von 68 Punkten mittels Interpolation ermittelt. Es ergibt sich ein Mietwert von 7,28 € (Mittelwert der Spanne in Höhe von 6,85 € plus dem Wert von 18 Wohnwertpunkten in Höhe von je 2,4 Cent).

6 Ergebnis

Die Baugenossenschaft Fuhsbüttel eG verfügt in ihrem Bestand über eine Reihe von Wohnungen in Reihenhäusern, auf welche der Hamburger Mietenspiegel nicht unmittelbar anwendbar ist. Deshalb hat sie F+B Forschung und Beratung als Sachverständige gebeten, ein Gutachten zu erstellen, auf dessen Grundlage die Ortsüblichkeit der Nutzungsgebühren für Wohnungen bestimmter Ausstattung und Größe in ausgewähl-



Fallgruppe 3 – Mieterhöhung an Standorten ohne Mietspiegel (Beispiel Bremen/Hannover)

Ausgangslage

- + Sachverständigen-Gutachten sind relativ aufwendig.
- + Begründung des Mieterhöhungsbegehrens mit Vergleichwohnungen aus dem eigenen Bestand findet wenig Akzeptanz oder reicht nicht aus für Hebung von Mieterhöhungspotenzialen.
- + Folge: Es ist mit überdurchschnittlicher Nicht-Zustimmung seitens der Mieter zu rechnen. Dadurch umfangreiche und aufwendige Aktivitäten erforderlich

Empfehlung

- + bestätigte Vergleichsmieten aus F+B-Marktmietenmonitor; kleinräumige Bereitstellung von Vergleichsmieten
- + standardisiertes Sachverständigengutachten auf Basis Marktmietenmonitor oder „Marktmietenspiegel“ zur Begründung des Mieterhöhungsbegehrens

Marktmietenspiegel zur Begründung des Mieterhöhungsbegehrens

Kennzahlen der aktuellen Marktmietenverteilung - alle Marktobjekte (Datenstand Quartale 1-4 2008)

PLZ	Flächeklasse	Kennzahl	Bestand, Substandard	Bestand, normal	Bestand, gehoben	Neubau, normal	Neubau, gehoben
10117	bis 60 m ²	5%-Grenzwert	0,00	4,86	9,02	8,57	7,50
		unterer 2/3-Sp.-W.	0,00	6,28	10,00	13,11	8,85
		Median	0,00	9,50	11,18	13,34	12,53
		arithm. Mittel	0,00	9,88	11,98	13,55	11,98
		oberer 2/3-Sp.-W.	0,00	13,22	14,89	15,19	14,00
		95%-Grenzwert	0,00	15,65	16,67	18,08	14,71
		Anzahl Marktobjekte	0	111	95	13	35
	61 bis 90 m ²	5%-Grenzwert	0,00	5,55	5,61	5,23	9,29
		unterer 2/3-Sp.-W.	0,00	6,01	8,00	6,07	10,08
		Median	0,00	8,96	11,48	11,54	13,24
		arithm. Mittel	0,00	8,97	12,20	14,08	13,96
		oberer 2/3-Sp.-W.	0,00	12,00	16,02	20,61	16,02
		95%-Grenzwert	0,00	14,08	20,83	36,24	25,00
		Anzahl Marktobjekte	0	203	180	30	60
	91 bis 130 m ²	5%-Grenzwert	6,27	5,06	5,58	6,05	9,38
		unterer 2/3-Sp.-W.	6,27	5,60	8,80	14,02	10,57
		Median	15,00	10,03	11,01	17,60	14,00
		arithm. Mittel	12,09	10,29	11,09	16,92	13,60
		oberer 2/3-Sp.-W.	15,00	13,64	13,50	22,03	16,07
		95%-Grenzwert	15,00	20,08	16,44	22,07	19,62
Anzahl Marktobjekte		3	190	176	47	55	
über 130 m ²	5%-Grenzwert	5,47	5,57	5,58	5,31	9,55	
	unterer 2/3-Sp.-W.	5,47	9,77	9,28	13,16	12,50	
	Median	5,47	13,00	13,00	18,05	14,74	
	arithm. Mittel	5,47	13,91	13,07	18,58	15,08	
	oberer 2/3-Sp.-W.	5,47	19,98	17,07	25,04	17,36	
	95%-Grenzwert	5,47	28,09	19,09	30,04	20,06	
	Anzahl Marktobjekte	1	119	233	55	116	

Startseite

Auswahl
Marktmietenverteilung

Übersicht
Marktmieten alle PLZ

Entwicklung
Marktmieten 2004 - 2008

Inhalte

1. Kurze Vorstellung
2. Ausgangslage
3. Struktur und Trends der Mietenentwicklung in Deutschland
4. Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB – eine Optimierungsaufgabe
 - 4.1 Rahmenbedingungen des Mietrechts
 - 4.2 Ablauf nach Fallgruppen
 - 4.3 Handlungsansätze und Unterstützungsleistungen
- 6. Fazit/Ausblick**

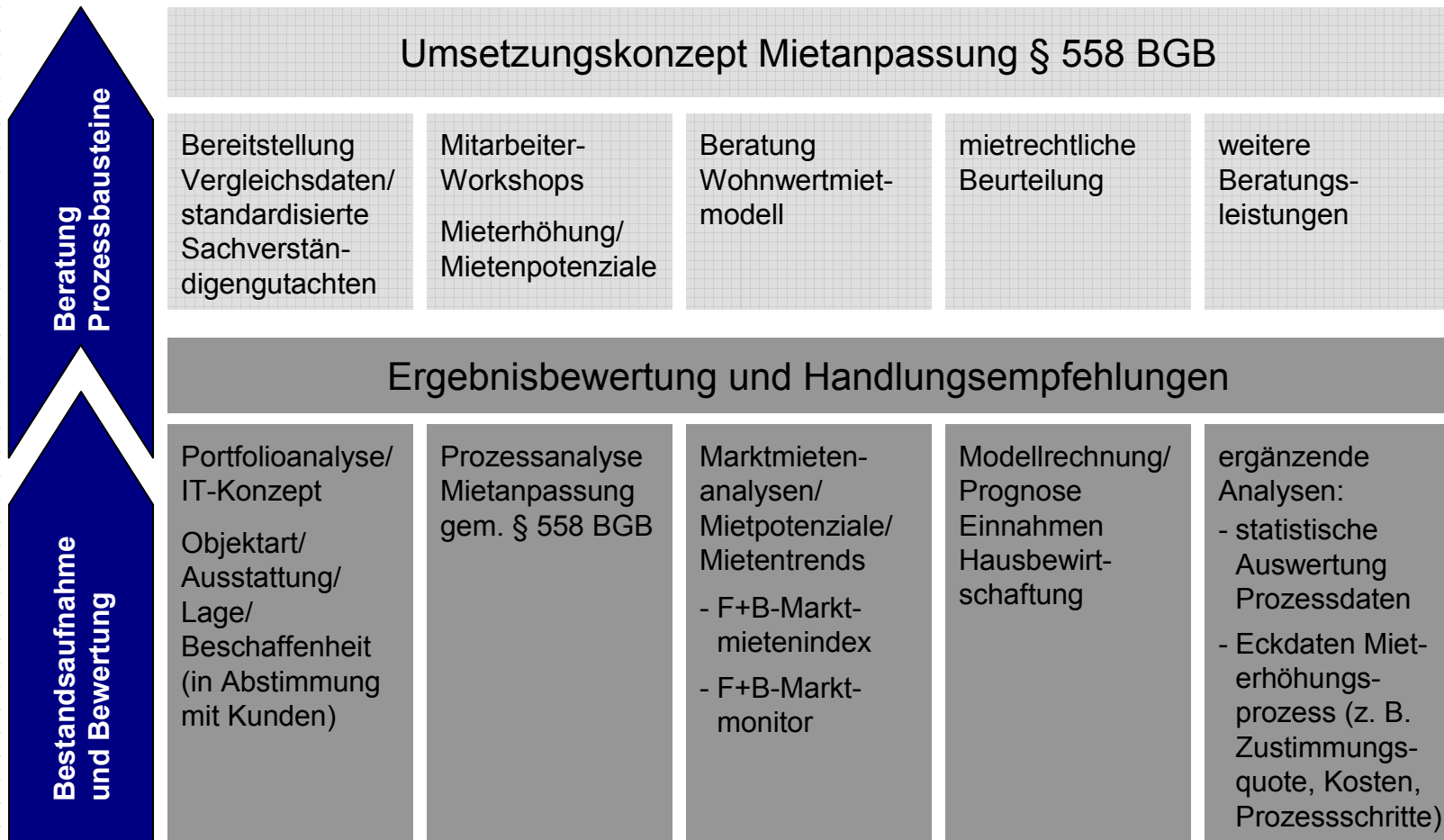
Fazit

- ✚ Mietenstrategie auf der Grundlage der Eigentümergegebenen und gesetzlicher Rahmenbedingungen
- ✚ Verknüpfung mit Vorgaben für Modernisierungs- und Neuvermietungsflächen
- ✚ Identifikation von Mieterhöhungspotenzialen durch verlässliche Daten/Informationen über die Mietenstruktur
 - Ermittlung marktgerechter und „realistischer“ Zielmieten
- Bezugspunkte für eine entsprechende Mietenpolitik sind Mietspiegel, Vergleichs- und Marktmieten.
- Wenn kein örtlicher Mietspiegel vorhanden ist, Nutzung von Datenbanken mit Vergleichsmieten – ergänzt um Marktmieten als Basisinformation
- Wichtig: Einstufung des jeweiligen Wohnwertes der Wohnungen und „Verknüpfung“ mit den Marktinformationen
- Maßnahmen zur Prozessoptimierung bei Mietanpassung

Nutzungsmöglichkeiten der Basisinformationen (z. B. F+B-Marktmietenmonitor)

- ✚ F+B integriert Marktdaten wie den Marktmietenmonitor über eine Schnittstelle in wohnungswirtschaftliche Standardsoftwaresysteme
- ✚ Bereitstellung kompletter, webbasierter sowie auf die speziellen Bedarfe von Wohnungsunternehmen angepasste Systemlösungen
- ✚ (einmalige) Zielmietanalysen mit dem F+B-Marktmietenmonitor, Verknüpfung bzw. Auswertung der Stammdaten zur Identifizierung der Mieterhöhungspotenziale
- ✚ Sachverständigengutachten
- ✚ Wohnwertmietmodelle
- ✚ begleitende Analysen, z. B. Alters- und Sozialstrukturanalysen, bei begleitenden Maßnahmen

Unterstützungsleistungen im Überblick



Ein kurzer Ausblick ...

- ✚ Die Märkte differenzieren sich weiter aus und damit verstärkt sich die örtliche Spanne der Mieten.
- ✚ Wichtigste Maxime: Bestände gezielt entwickeln, Marktposition zu stärken
- ✚ Steigerung der Ertragskraft in der Hausbewirtschaftung notwendig
- ✚ Bestandsentwicklung und Neuvermietung sollten Markttrends berücksichtigen bzw. zumindest den Mietern deutlich machen.
- ✚ Zielmietenstrategien mit stadtteil- und quartiersbezogener Differenzierung erforderlich für künftige Entwicklung Mieten-/Nutzungsgebühren
- ✚ Nur mit verbesserter Marktinformation und einer differenzierten Zielmietenstrategie erscheint es möglich, die Mieten auch in unsicheren Zeiten marktgerecht zu gestalten, gut gerüstet für die Bewältigung der Krise und für die Zeit danach.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Bernd Leutner

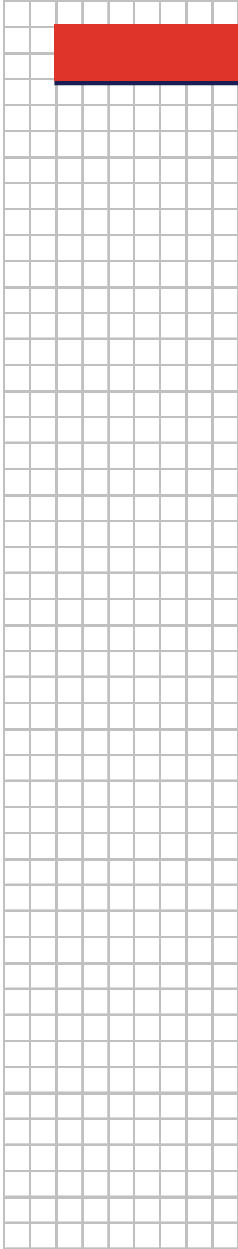
F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt

Adenauerallee 28, 20097 Hamburg

Telefon: (0 40) 28 08 10-10

E-Mail: bleutner@f-und-b.de

www.f-und-b.de



BACKUP



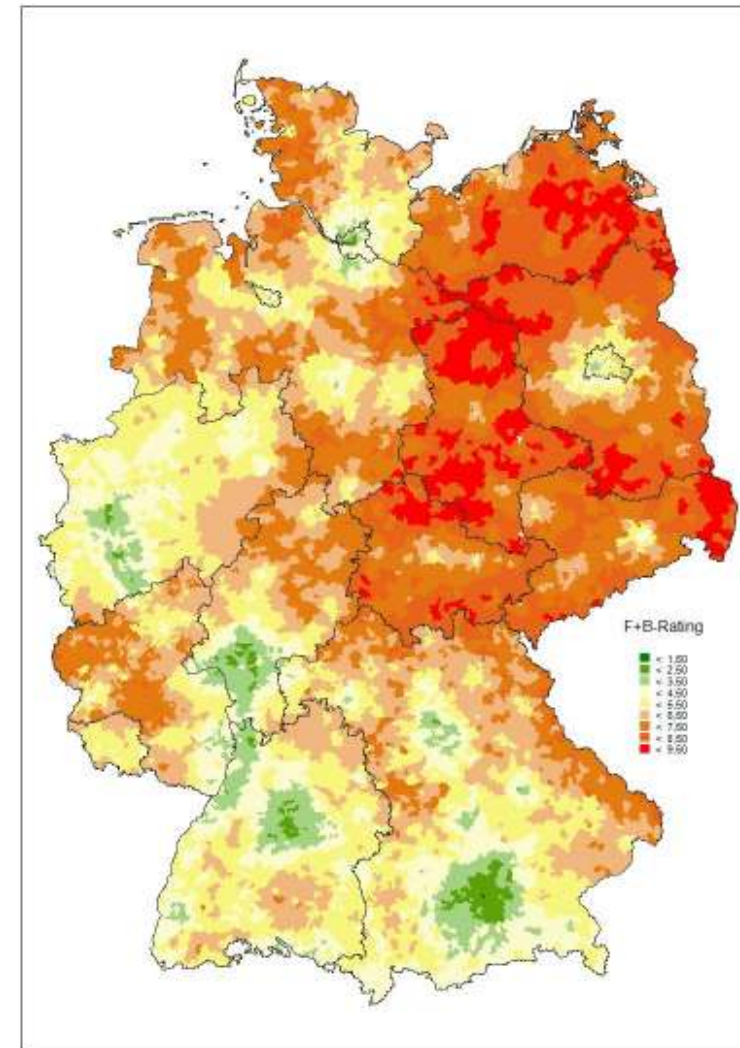
Rahmenbedingungen bei Neuvermietung

- + weitgehend Vertragsfreiheit
- + Obergrenze: § 5 WiStG „Ausnutzung einer Mangellage“, § 138 BGB „Mietwucher“
- + bei Neuvermietungen Wohnungsunternehmen in der Regel mit moderaten Mietanpassung: Orientierung am MSP-Mittelwert des Mietenspiegels
Folge: Mieten z. T. deutlich unter Marktniveau, insbesondere in gesuchten Quartieren
- + Mietpreisvorteile der Bestandsmieter nehmen zu
- + Probleme: z. T. geringe Markttransparenz, Unsicherheit bzgl. marktgerechter Zielmieten (Vermietungsrisiken)
- + Ansatz: Informationen über Marktmieten



F+B-Marktrating auf Ebene der PLZ

- Ziel: Zusammenfassung der mittelfristigen Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien in **einer Ratingnote**
- Markt- und Standortrating nach vier Kriteriengruppen:
 - Soziodemografie
 - wirtschaftliches Umfeld
 - Immobilienmarkt
 - Standort/Image



Rahmenbedingungen bei der Modernisierung

- ✚ Mietanpassung bei Modernisierungen gemäß § 557/559 BGB
- ✚ Aber: Wie ist der Begriff der Modernisierung zu fassen?
- ✚ Schwerpunkt der Modernisierungen bei freien Wohnungen (vor Neuvermietung)
- ✚ Probleme: Erheblicher Abrechnungs- und Begründungsaufwand in der Praxis; Unsicherheit bei Festlegung des Modernisierungsaufwandes sowie der erzielbaren Miete nach Modernisierung
- ✚ Ansatz: Zielmietenanalyse nach Marktmietenauswertung



Zukunftsaufgaben der Hausbewirtschaftung erfordern stärkere Entwicklung der Mieterträge

- ✦ Handlungsdruck Nachfrage:
 - ✦ hohe Modernisierungsbedarfe/ Anforderungen Klimaschutz
 - ✦ Veränderung der Nachfrage: höhere Konkurrenzintensität in schrumpfenden Märkten
 - ✦ demografischer Wandel: Höherer Anteil Älterer – Wohnungen anpassen
 - ✦ höhere Ansprüche der Neukunden – höhere Standards notwendig
- ✦ Antworten auf Herausforderungen der künftigen Marktentwicklung?



Differenzierte Mietenentwicklung

- ✚ zukünftige Mietenentwicklung kaum zu prognostizieren
- ✚ Zukunftsfrage: Welchen strukturellen Spielräume sind vorhanden, um die Erträge zu erhöhen und Neuinvestitionen zu tätigen?
- ✚ Außer in nachfragestarken größeren Städten werden sich die Erhöhungsspielräume global nicht ausweiten lassen.
- ✚ Derzeit schon hohe räumliche Marktdifferenzierung wird sich noch stärker ausprägen.
- ✚ daher Chancen in Stadtteilen/Wohnungsbeständen mit attraktiven Angeboten für Marketing
- ✚ aufmerksam sein für Quartiere mit sinkenden Marktmieten und Nachfrageschwäche