AGW Tagung Wohnungsmarkt

Samuel Šerifi | Allbau Gruppe | 30.04.2019

Inhaltsverzeichnis

- Daten / Fakten
- Mietenplanung bei der Allbau Gruppe
- strategische Herausforderungen
- Entwicklung des Mietspiegels in Essen
- Bilanz
- Aussicht / Herausforderung

Daten / Fakten / Mieten (2018)

Ø Mieten – Bundesweit

München

- 16,50 Euro/m²*

Stuttgart

- 12,00 Euro/m²*

Frankfurt am Mail

- 11,70 Euro/m²*

* https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index%202%2018%20Quartalsbericht.pdf Stand 2. Quartal 2018, Abruf 24.04.2019

Daten / Fakten / Mieten (2018)

Ø Mieten – NRW

Düsseldorf

- 10,00 Euro/m²*

Köln

- 9,90 Euro/m²*

Ø Mieten – Ruhrgebiet / Nachbarstädte

- Spanne zwischen 5,37 €/m² (Gelsenkirchen) – 7,18 €/m² (Mülheim a.d. Ruhr)
- Essen liegt bei 6,72 €/m² *

* https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index%202%2018%20Quartalsbericht.pdf Stand: 2. Quartal 2018, Abruf 24.04.2019

jährliche Mietenplanung bei der Allbau Gruppe

Abgleich der technischen Stammdaten mit den Mietspiegelmerkmalen

↓

Abzug der Mietspiegelmerkmale und Versand an InWis

↓

Erstellung der Marktmieten durch InWis

↓

Erstellung einer Übersicht mit allen relevanten Objektdaten und Vergleichsgrößen

jährliche Mietenplanung bei der Allbau Gruppe

Vermietung und Mietenkalkulation erarbeiten in verschiedenen Terminen die neuen Zielmieten je Mietobjekt

Im Nachgang prüft die Mietenkalkulation die Zielmieten, ggfs. werden weitere Termine geführt

Aufbereitung der Daten unter verschiedenen Aspekten (Bsp. liegen die Zielmieten unter der Marktmiete und wenn ja, wie viele etc.)

jährliche Mietenplanung bei der Allbau Gruppe

Gespräch mit Ressortleitung über aufgearbeitet Daten

- Zielgrößen erreicht? → Freigabe: Zielmieten werden in das System eingespielt
- Zielgröße nicht erreicht? → erneute Planung mit der Vermietung

quartalsweise Mietenplanung bei der Allbau Gruppe

quartalsweise Erstellung des Mieterhöhungspotenzials

↓

Prüfung des Potenzials durch die Bereichsleitung und Freigabe durch die Ressortleitung IB

↓

Zeitnahe Realisation des Potenzials

(15-monatiger Rhythmus je Whg. bis zur orts. Vergleichsmiete)

Strategische Herausforderung

- Schließung der Lücke zwischen Angebotsmieten und ortsüblicher Vergleichsmiete

- Interpretation des Mietspiegels hinsichtlich unklarer Definitionen und grober Gliederung
  - z.B. Wohnlageklassen
  - längere Straßenabschnitte müssen differenzierter betrachtet werden
  - Betrachtung von Mikrolagen der einzelnen Straßen
  - schlechter Stadtteil = schlechtere Wohnqualität für einzelne Straßen?

- Erstellung des Mietspiegels nach objektiven Kriterien – keine politische Beeinflussung und somit Hemmung der Mietentwicklung

AGW Tagung Wohnungsmarkt

Strategische Herausforderung

- Diskrepanz zwischen der aktuellen erzielbaren Miete und der Mietspiegelmiete
  - Mieten für gute, nachgefragte Lagen wie z.B. Rüttenscheid, Holsterhausen u.a. werden durch die ortsübliche Vergleichsmiete gehemmt
  - Mietspiegelmiete bildet nicht den realen Markt ab
- Diskrepanz zw. Mieten und steigenden Kosten (Baukosten, Instandhaltung u.a.)

↓

Diskussion in der Allbau Gruppe, wie ein kommunales Wohnungsunternehmen diese Diskrepanz überbrücken kann / soll

↓

Bundesweite Diskussion zu dieser Diskrepanz

Entwicklung des Mietspiegels

- 2001 Erstmalige Erstellung eines qual. Mietspiegels nach dem Regressionsmodell
- 2003 Fortschreibung nach VPI*
- 2005 erneute Datenerhebung - ohne valide Grundlage einer Regressionsanalyse
- 2007 erneute Fortschreibung
- 2009 Neuerhebung - ohne valide Grundlage einer Regressionsanalyse
- 2011 Fortschreibung ohne Veränderung**
- 2013 Fortschreibung ohne Veränderung**

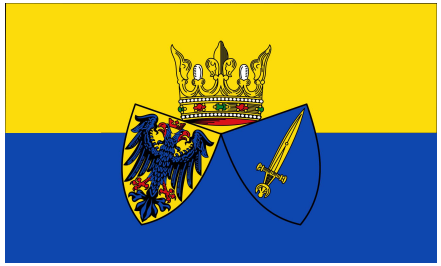
* Verbraucherpreisindex

**(ohne Begründung durch Datenerhebung oder VPI)

ESSEN

Entwicklung des aktuellen Mietspiegels

- 2016 Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Regressionsmodell (+5,5% zu Stand 2009)
- 2018 Fortschreibung nach VPI (+2%)



Bilanz Mietspiegel

- Rückkehr zur validen Datengrundlage ist zu begrüßen

➡ einfacher Mietspiegel ➡ qualifizierter Mietspiegel

- Differenzierte Darstellung der Wohnklassenlage nach Straßen
- Eindeutigere Beschreibung der Merkmale

⬇

weniger Konfliktpotenzial

Kritik an den aktuellen Mietspiegel

- Fortschreibung nach VPI bildet nicht die Mietentwicklung ab
- ➢ Mietpreisindex um + 2,8 %*
- Keine differenzierte Clusterung der Merkmale (z.B. Badezimmer)
- Starke Überbewertung der energetischen Merkmale
- Unausgewogenheit zwischen den Merkmalen

a)Keine Warmwasserversorgung in der Küche	-4

d) Keine moderne Badausstattung (siehe unten Hinweis 2)	-3

* Spanne 2015-2017, gesamtes Bundesgebiet

Ausblick / Herausforderungen

- Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegel ist unerlässlich
- Umorientierung bei Fortschreibung von VPI auf MPI*
- Weiterentwicklung des Fragebogens hinsichtlich neuer Merkmale und Clusterung der bestehenden Merkmale
- Feingliedrigere Differenzierung bei den Wohnlageklassen (besonders bei längeren Straßenabschnitten)

➡ Erstellen von neuen Mietpotenzialen

* Mietpreisindex

Allbau

Mein Zuhause in Essen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Allbau GmbH | Kastanienallee 25 | 45127 Essen
T. 0201.22 0 70 | F. 0201.22 07-335 | **www.allbau.de**