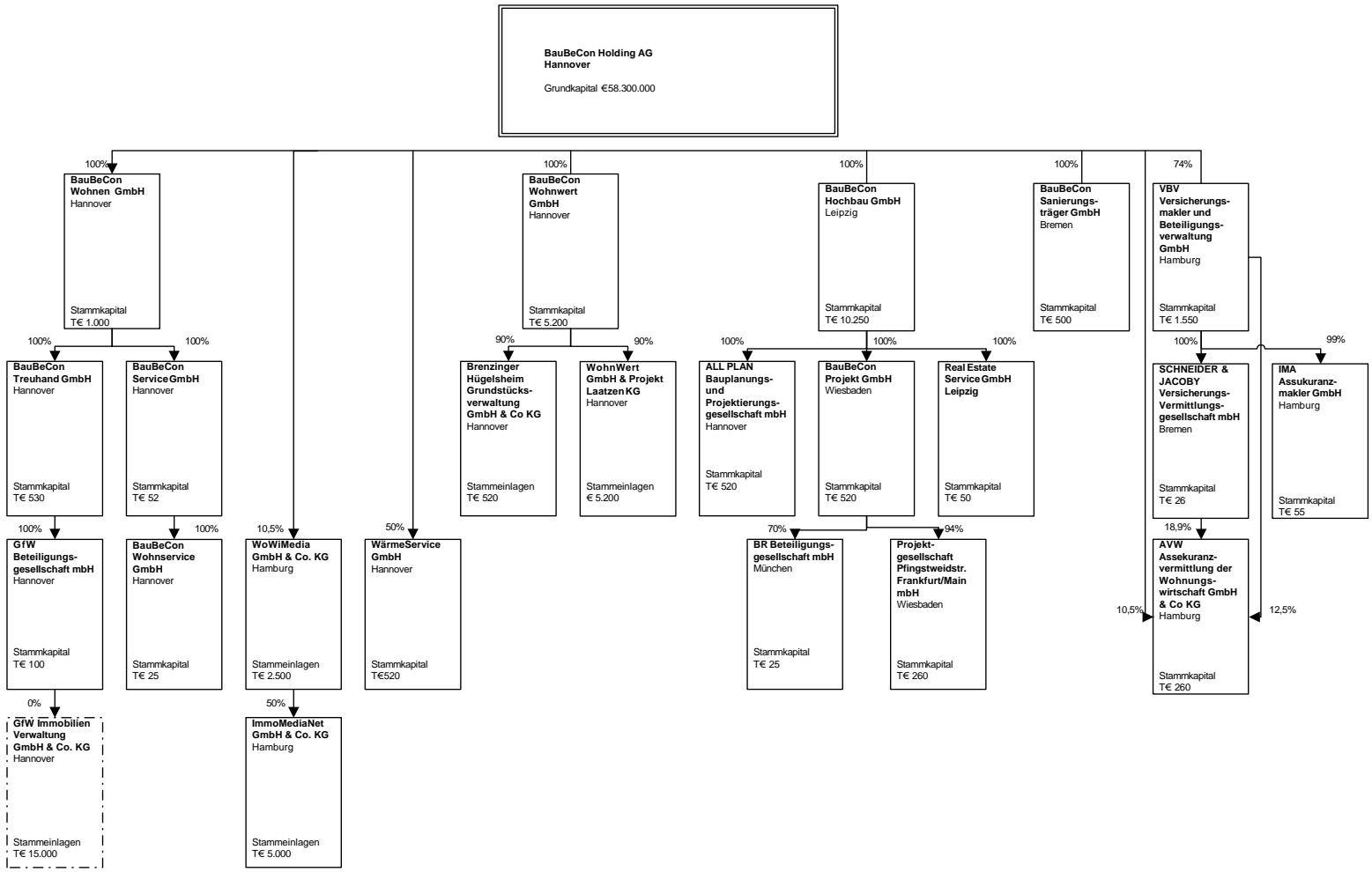


Erfahrungsaustausch zum Thema „Verfolgung von Mietrückständen“



Geplanter Tagesablauf

- Vorstellung der Unternehmensgruppe und der Organisationsstruktur des Immobilienmanagements
- Vorstellung der bei der BauBeCon eingeschlagenen Wege zur Reduzierung der Mietrückstände **incl. Erfahrungsaustausch und Diskussion**
- Vorstellung des Inkassoprojektes in der Geschäftsstelle Hannover **incl. Erfahrungsaustausch und Diskussion**
- Vorstellung weiterer Überlegungen zu dem Inkassoprojekt



IMMOBILIENMANAGEMENT

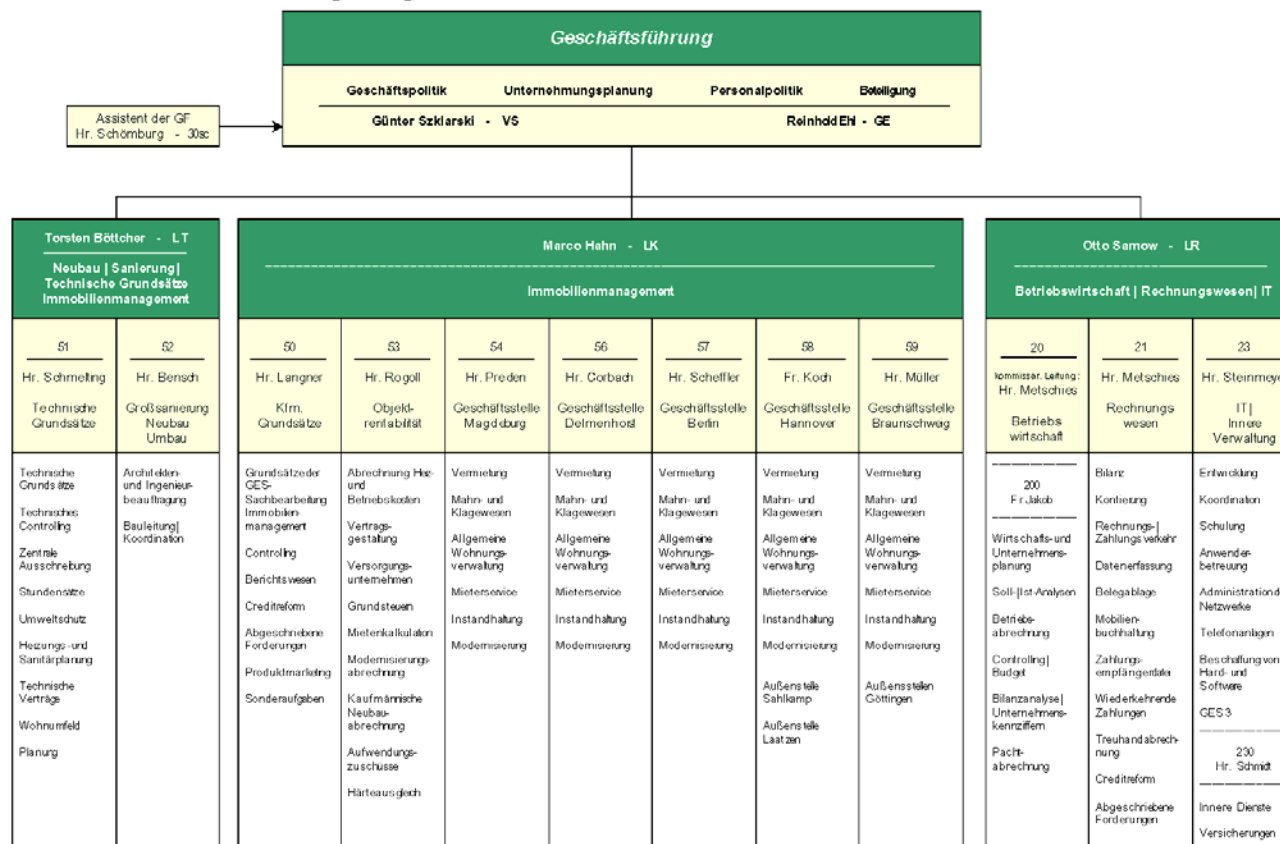
IMMOBILIENHANDEL

IMMOBILIENENTWICKLUNG

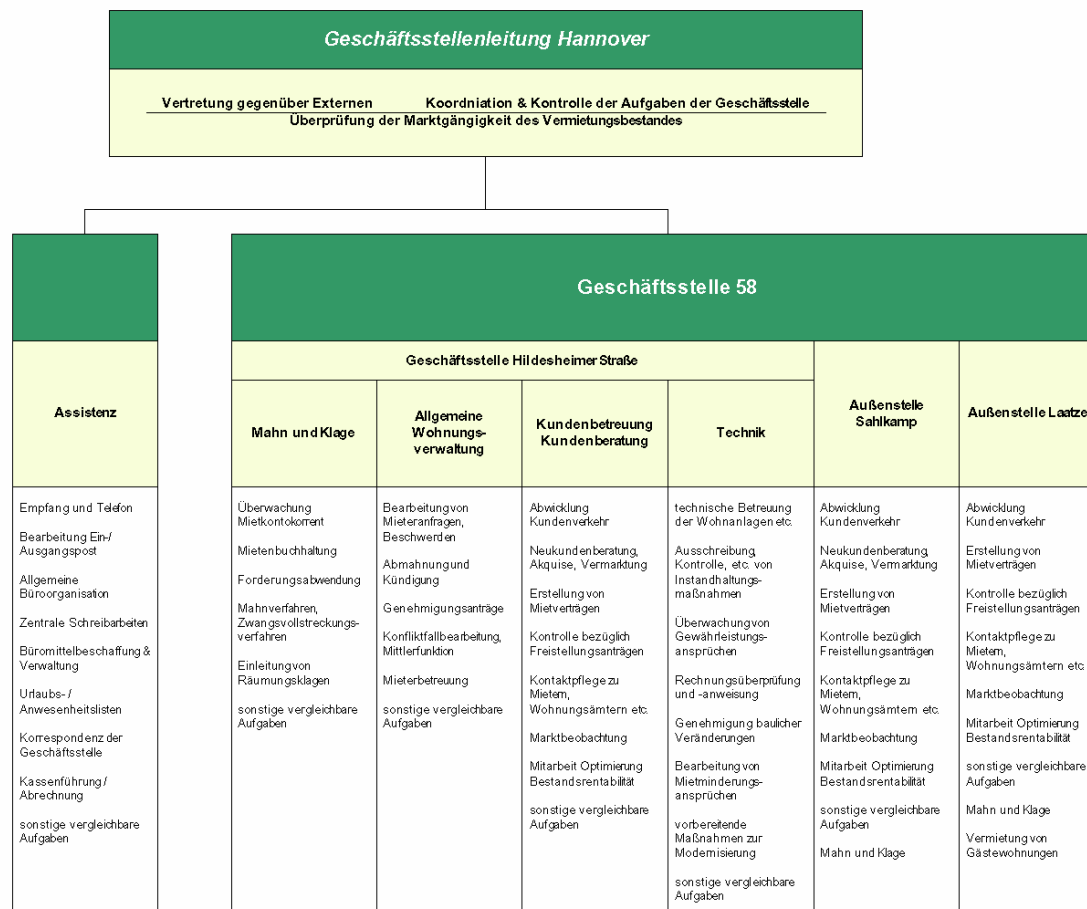
STADTSANIERUNG

VERSICHERUNGSMAKLER

Organigramm BauBeCon Wohnen GmbH



Organigramm Abteilung 58



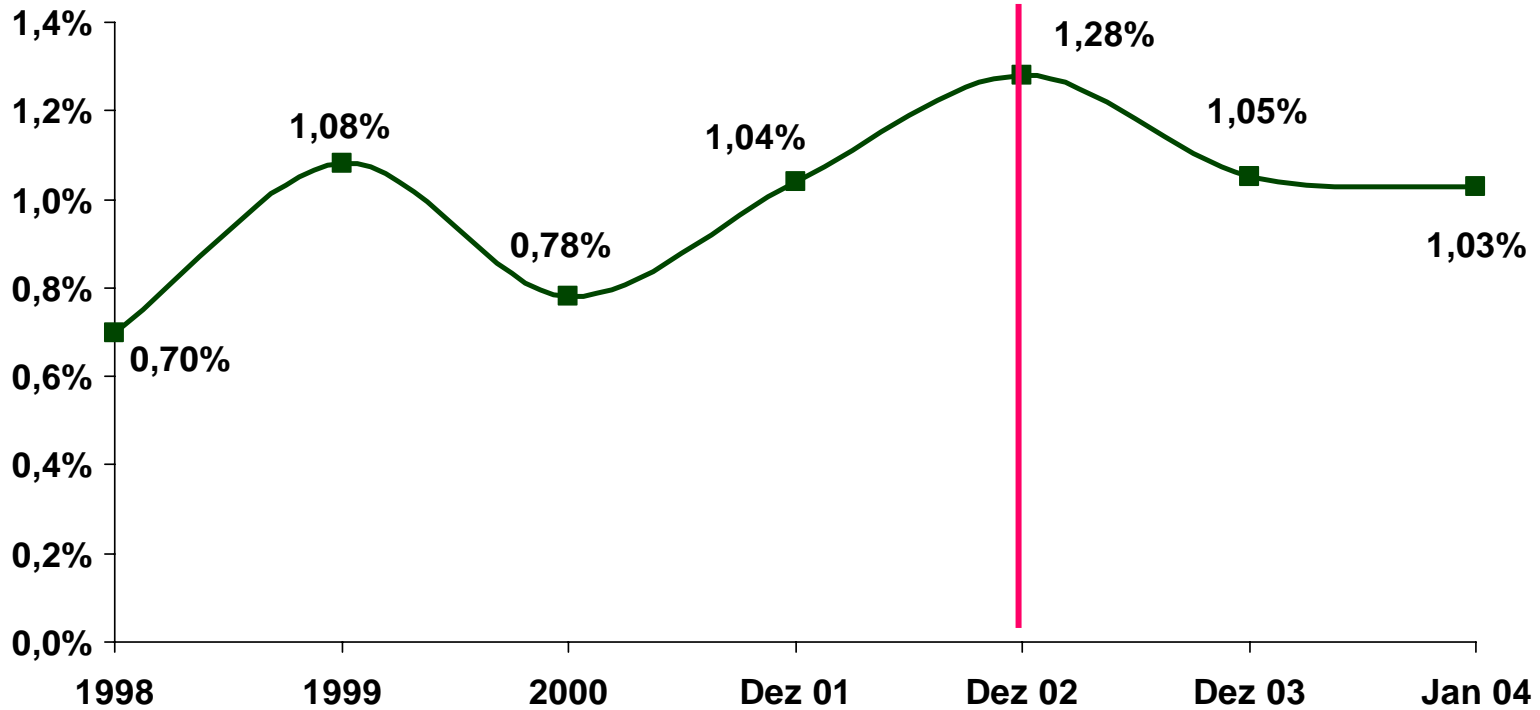
Arbeitsgruppe „MuK“ – Maßnahmen zur Mietrückstandsverfolgung



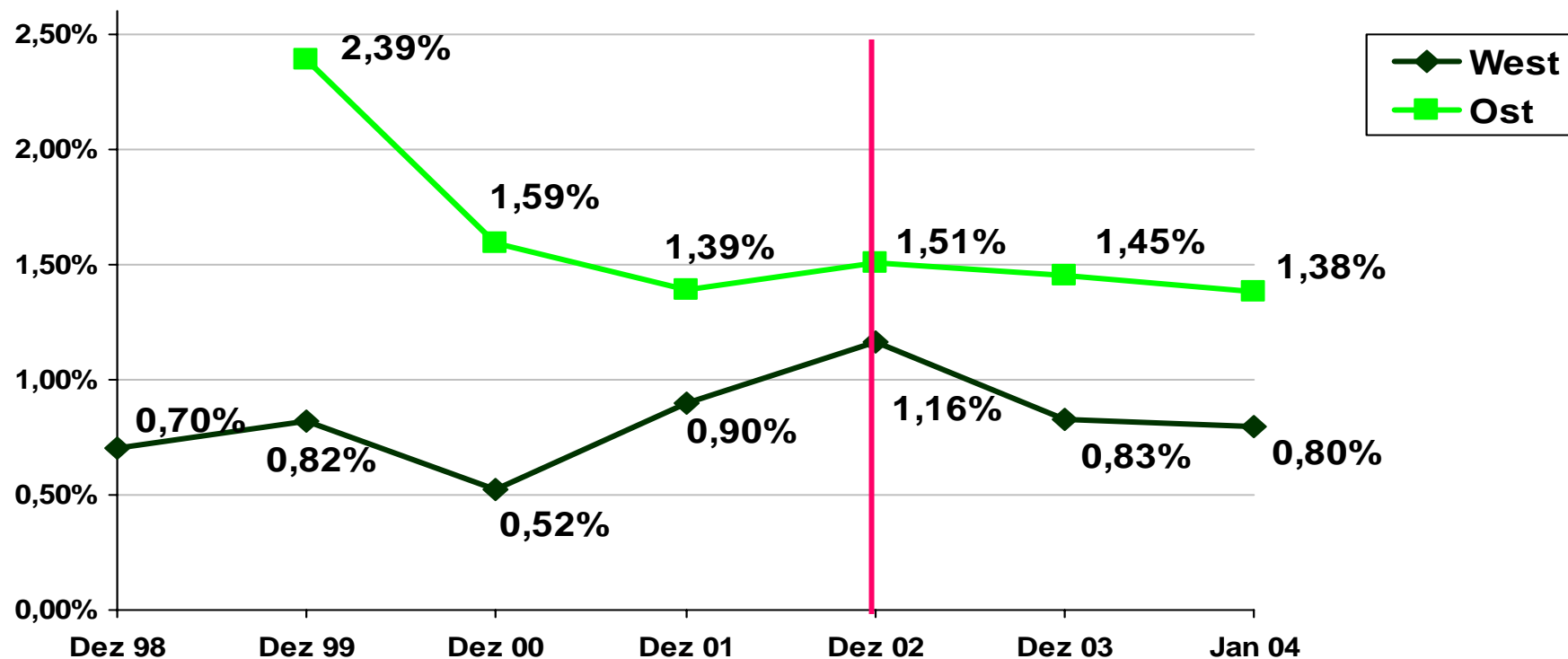
Ausgangssituation

- | Hohe Unzufriedenheit mit dem Ergebnis der damaligen Mietrückstandsentwicklung und der externen bürokratischen Abläufe
- | Ziel: Einschlagen neuer, ggf. auch unkonventioneller Wege

Mietrückstände seit 1998 (nur wohnende Mieter)



Entwicklung der Mietrückstände (nur wohnende Mieter)



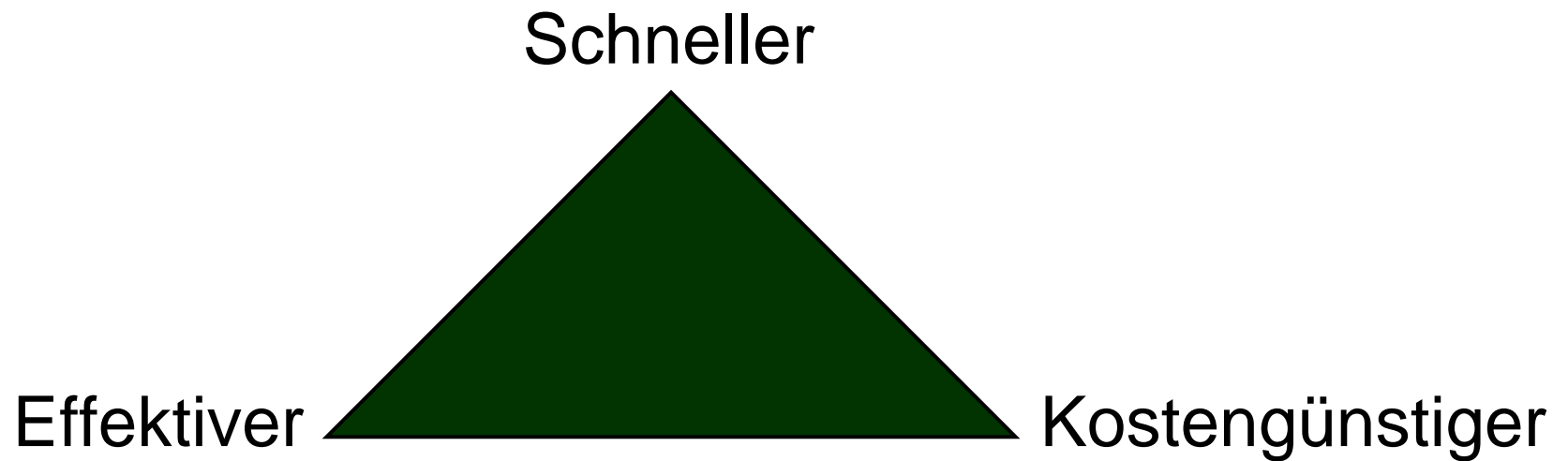


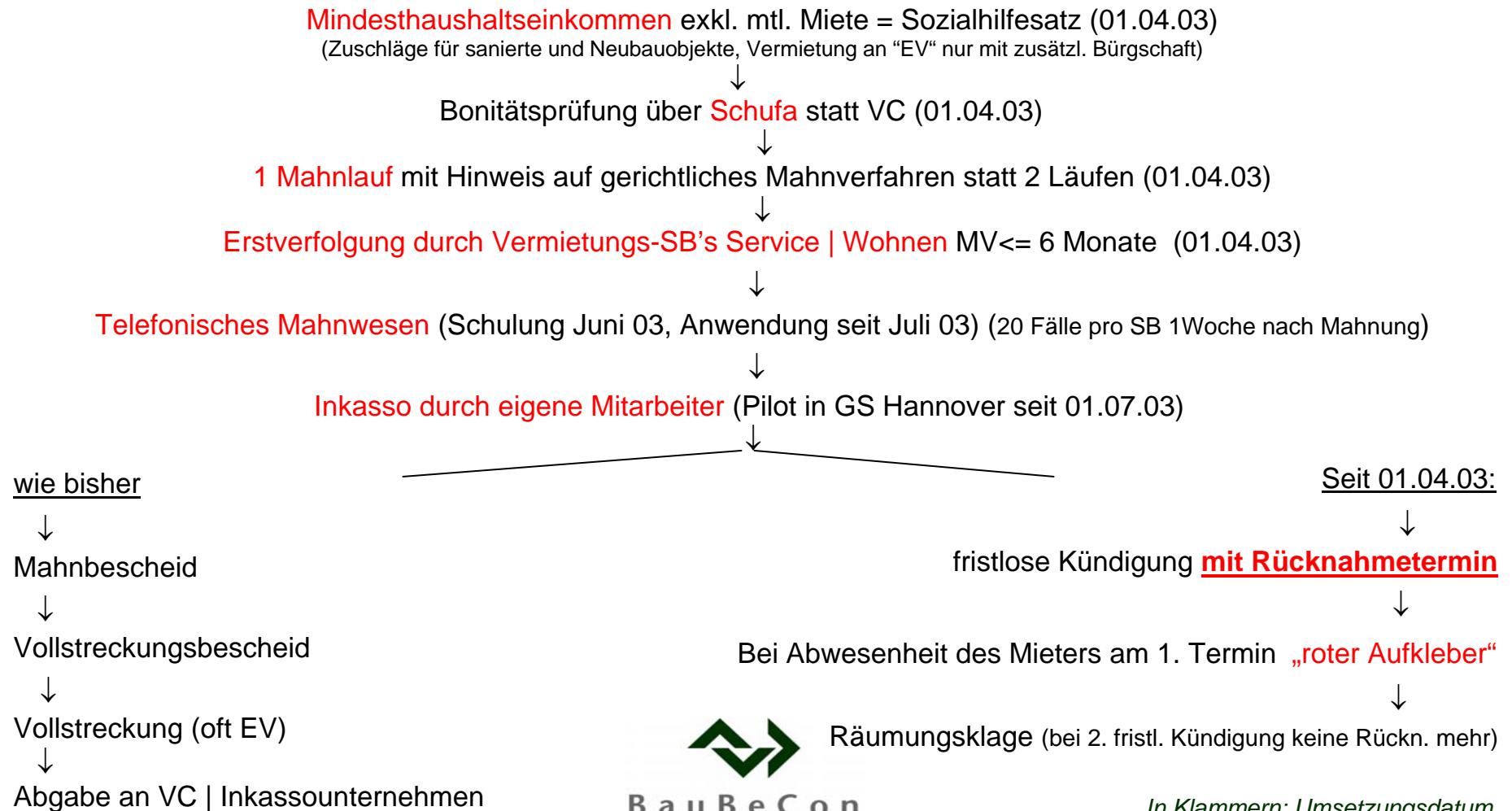
Die Reifenkralle

Ansatzpunkte der Arbeitsgruppe

- . Anforderung an potentielle Mieter (Bonität)
- . Straffung des Ablaufes „Mahnverfahren“
- . Handhabung des Instrumentes „fristlose Kündigung“
- . Nutzung zusätzlicher Instrumente

Unsere Ziele „SEK“ des neuen Verfahrens





Bonitätskriterien

Optimierung des potentiellen Mieterkreises (Selbstzahler) durch Festlegung eines Mindesthaushalteinkommens nach Abzug der Miete. Sozialhilfesatz mtl. als Grundlage z.B. Hannover/Niedersachsen

1 Person	293,-
2 Personen	527,-
+ 14 – 17 Jahre	264,-
+ 7 - 13 Jahre	190,-
- 6 Jahre	147,-

Diese Mindesteinkommen werden durch individuelle Zuschläge zu einzelnen Wohnanlagen (z.B. Neubau / modernisierte Wohnanlage) erhöht.

Eine weitere Möglichkeit, die Voraussetzung zu erfüllen ist die Beibringung einer Bürgschaft. Der Bürge ist genauso zu prüfen wie der Mieter, allerdings muß sein Einkommen seine Mietzahlungen und mindestens den Fehlbetrag des Mietinteressenten abdecken.

Interessentenprüfung

Vor Abschluss des Mietvertrages müssen zwingend die drei letzten Gehaltsnachweise oder der aktuelle Rentenbescheid vorgelegt werden. Sofern der Mieter sonstige Transferleistungen erhält, muss vor Abschluss des Mietvertrages eine Bestätigung des Sozialamtes über die Übernahme der Miete vorliegen.

Eine Kopie des Personalausweises wird in der Mieterakte abgelegt.

Die Bonitätsprüfung der Mieter erfolgt über die Datenbank der SCHUFA AG im Online-Verfahren.

Kündigung mit Terminsetzung



BauBeCon Wohnen GmbH | Postfach 81 04 65 | 30504 Hannover

Herrn
Max Mustermann
Beispielstraße 11
99999 Testhausen

BauBeCon Wohnen GmbH

Schützenallee 3
30519 Hannover
T 05 11 | 84 00-321
F 05 11 | 84 00-213
www.baubecon.de

50
Herr Langner
SLangner@baubecon.de
09.02.2004
50

Fristlose Kündigung des Mietvertragsverhältnisses

Sehr geehrter Herr Mustermann,

gemäß § 543 BGB kündigen wir Ihnen fristlos das Mietverhältnis aufgrund folgender Zahlungsrückstände:

Miete Januar 2004 und Miete Februar 2004 in Höhe je € 600,00, insgesamt Gesamtrückstand € 1.200,00.

Wir geben Ihnen eine Räumungsfrist bis zum 18. Februar 2004.

Der Service-Hauswart wird die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand am 18. Februar 2004 um 10.00 Uhr abnehmen.

Sollten Sie diesen Termin nicht einhalten, werden wir umgehend die Räumungsklage einreichen.

Gerichtsverfahren können Sie nur durch den unverzüglichen Ausgleich des Rückstands abwehren. Den Betrag überweisen Sie auf das Konto-Nr.: 1234567890, BLZ 25120124, Aareal Bank AG, Hannover, BIC: AARL33HAN, unter Angabe der obigen Kunden-Nr.



Geschäftsführung
Reinhold Eh
Günter Sölkank
Sitz der Gesellschaft
Hannover
AG Hannover, HRB 59085

Der rote Aufkleber

Sehr geehrte/r _____,

Ihnen wurde für

heute, den _____ um _____ Uhr der Termin zur Räumung

der Wohnung gesetzt.

Wir haben Sie nicht angetroffen und werden deshalb umgehend die Räumungsklage einreichen. Das Gerichtsverfahren sowie die Ihnen dadurch entstehenden Kosten können Sie nur durch

**sofortige Bareinzahlung Ihres Rückstandes
oder der ordnungsgemäßen Rückgabe der Wohnung**

abwenden.

Sollten Sie bis zum _____ Ihren Rückstand nicht ausgleichen,
wird Sie unser Mitarbeiter erneut zur

Wohnungsrückgabe am _____ um _____ Uhr

aufsuchen.

BauBeCon Wohnen GmbH

Diskussion über Ansätze / Wege in anderen Unternehmen

Endlich..... Mittagspause



Mindesthaushaltseinkommen exkl. mtl. Miete = Sozialhilfesatz (01.04.03)
(Zuschläge für sanierte und Neubauobjekte, Vermietung an "EV" nur mit zusätzl. Bürgschaft)

Bonitätsprüfung über Schufa statt VC (01.04.03)

1 Mahnlauf mit Hinweis auf gerichtliches Mahnverfahren statt 2 Läufen (01.04.03)

Erstverfolgung durch Vermietungs-SB's Service | Wohnen MV ≤ 6 Monate (01.04.03)

Telefonisches Mahnwesen (Schulung Juni 03, Anwendung seit Juli 03) (20 Fälle pro SB 1Woche nach Mahnung)

Inkasso durch eigene Mitarbeiter (Pilot in GS Hannover seit 01.07.03)

wie bisher

↓
Mahnbescheid
↓
Vollstreckungsbescheid

Aufkleber"

↓
Vollstreckung (oft EV)
↓
Abgabe an VC | Inkassounternehmen

Seit 01.04.03:

↓
fristlose Kündigung **mit Rücknahmetermin**

↓
Bei Abwesenheit des Mieters am 1. Termin „roter



B a u B e C o n

Räumungsklage (bei 2. fristl. Kündigung keine Rückn. mehr)

In Klammern: Umsetzungsdatum

Ansätze des Inkassoprojektes in der Geschäftsstelle Hannover

| Ergänzend zum bisherigen, klassischen Mahn- und Klageverfahren durch die Geschäftsstellen wird seit Juli 2003 ein Inkasso-Mitarbeiter beschäftigt, der vor Ort bei den Schuldnern rückständige Mieten eintreibt.

Durch den Inkasso-Mitarbeiter seit Juli 2003 realisierte Forderungen

93.317,51 € (bis Stichtag 31.12.2003)

Dies entspricht einer Realisierungsquote von 44,04 %.

Auswertung der Inkasso-Aktionen 01.07.03 bis 31.12.03

	Anzahl Fälle	Anteil in %	Beträge in €
Gesamtsumme zum Stichtag	237	100,00 %	211.908,31 €
Geleistete Zahlungen inkl. gezahlter Raten	186	44,04 % 25,10 %	93.317,51 € zzgl. verbindl. Ratenvereinbar.: 53.197,82 €
Sonstige Wiedervorlagen (z.B. Sozialamt)	7	2,70 %	5.730,28 €
Bisher ohne persönlichen Kontakt	9	2,66 %	5.631,34 €
Inkasso-Akte aus sonstigem Grund zurück (z.B. weil Mieter verzogen oder Klageverfahren)	35	25,50 %	54.031,36 €

Der Begriff „INKASSO“

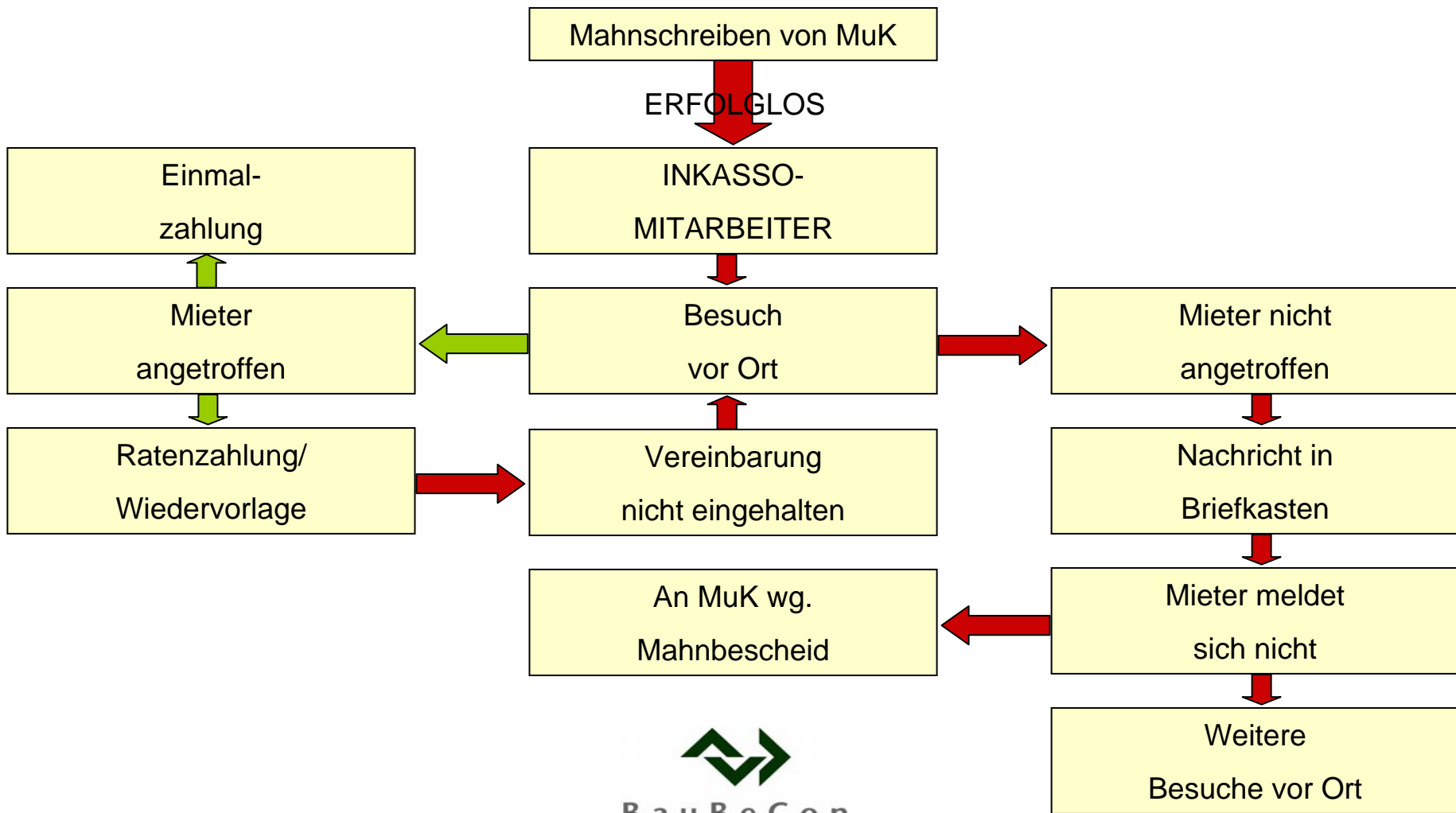
Der DUDEN definiert Inkasso als Beitreibung bzw. Einziehung fälliger Forderungen.

Der Begriff „Inkasso“ kommt aus dem Bankwesen und ist wie dieses italienischen Ursprungs. Es wird erklärt als: „Einkassieren, die Einziehung von barem Geld für Forderungen, besonders auf fällige Wechsel, Rechnungen etc.“.

Gem. Artikel 1 Abs., 1 Satz 1 RBerG (Rechtsberatungsgesetz) ist Inkasso die „Einziehung fremder oder zu Einziehungszwecken abgetretener Forderungen“, die „geschäftsmäßig – ohne Unterschied zwischen haupt- und nebenberuflicher oder entgeltlicher und unentgeltlicher Tätigkeiten“ - ...betrieben wird.

Soviel zu dem Begriff „Inkasso“ laut Duden und Gesetz.

Für ein modernes Unternehmen steht der Inkasso-Begriff für das außergerichtliche Einholen von Forderungen.



Die Vorgehensweise



BESUCH VOR ORT OHNE VORANKÜNDIGUNG

ERSTE NACHRICHT NICHT GANZ SO STRENG

ZWEITE NACHRICHT STRENGER

BEIM DRITTEN MAL „BLAUER ZETTEL“ AN DIE TÜR

1. Erinnerung



Ihr Mietkonto: _____
 Name: _____
 Anschrift: _____

BauBeCon Wohnen GmbH
 Geschäftsstelle Hannover
 Hildesheimer Str. 53
 30169 Hannover
 T 05 11 | 12 60 71-19
 F 05 11 | 12 60 71-99
 www.baubecon.de
 Inkasso
 Herr Hummel
 Handy: (0172) 5 18 30 31
 mhummel@baubecon.de
 S8hr

Datum: _____

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

leider haben Sie auf unsere Mahnschreiben nicht reagiert.

Wir haben Sie aus diesem Grund versucht am heutigen Tag persönlich aufzusuchen.

Ihr aktueller Rückstand beträgt € _____ und besteht aus folgenden
 Verpflichtungen: _____.

Bitte melden Sie sich umgehend bei uns, damit wir eine gemeinsame Lösung für die Tilgung der
 Rückstände finden können.

Sollten Sie sich bis zum ____ . ____ . 2004, 17.00 Uhr nicht bei uns gemeldet haben, so werden
 wir umgehend **weitere gerichtliche Schritte** (Mahnbescheid etc.) gegen Sie einleiten.

Bedenken Sie hierbei, dass diese mit weiteren **hohen Kosten** verbunden sind.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Hummel

BauBeCon Wohnen GmbH



Geschäftsführung
 Reinhold Ehl
 Günter Szklarski
 Sitz der Gesellschaft
 Hannover
 AG Hannover, HRB 59085

2. Erinnerung



Ihr Mietkonto: _____

Name: _____

Anschrift: _____

BauBeCon Wohnen GmbH

Geschäftsstelle Hannover
Hildesheimer Str. 53
30169 HannoverT 05 11 | 12 60 71-19
F 05 11 | 12 60 71-99
www.baubecon.deInkasso
Herr Hummel
Handy: (0172) 5 18 30 31
mhummel@baubecon.de
58tu

Datum: _____

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

da Sie auf unsere diversen Anschreiben bezüglich Ihrer Mietrückstände **nicht geantwortet haben**, wollten wir Sie heute persönlich aufsuchen.

Leider konnten wir Sie nicht antreffen.

Wir **fordern** Sie hiermit auf, **unverzüglich** mit uns in Kontakt zu treten, damit wir eine gemeinsame Lösung finden können.

Sollten Sie sich bis zum ____ . ____ . 2004, 17.00 Uhr nicht bei uns gemeldet haben, so werden wir umgehend **weltere Schritte** gegen Sie einleiten.

Diese sind mit **hohen Kosten** verbunden.

Bedenken Sie, dass wir bei Mietrückständen **berechtigt und gewillt** sind, das Mietverhältnis zu kündigen. Dies kann bis zu einer **gerichtlichen Zwangsräumung** führen.

Ihr aktueller Rückstand beträgt € _____ .

Hochachtungsvoll

i.A. Hummel

BauBeCon Wohnen GmbH

Geschäftsführung
Reinhold Dhl
Günter Szklarski
Sitz der Gesellschaft
Hannover
AG Hannover, HRB 59085

Der „blaue“ Zettel

EILT SEHR !!! EILT SEHR !!! EILT SEHR !!!

Sehr geehrte(r) Herr/Frau,

leider habe ich Sie heute zum wiederholten Male nicht angetroffen!

Ich muss in einer wichtigen Mietangelegenheit dringend mit Ihnen sprechen.

Melden Sie sich **umgehend** bei mir.

Herr Hummel

Sprechzeit Geschäftsstelle
Sahlkamp, Schwarzwaldstr. 31a:

Tel.: (0511) 12 60 71 19

Dienstags: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Mobil: (0172) 5 18 30 31

BauBeCon Wohnen



Inkasso = Dienstleistung

STÄNDIGE ERREICHBARKEIT

AUFNAHME VON EVTL. MÄNGELN

AUFNAHME VON ANDEREN MIETANGELEGENHEITEN

BERATUNG ZUM SCHULDENABBAU

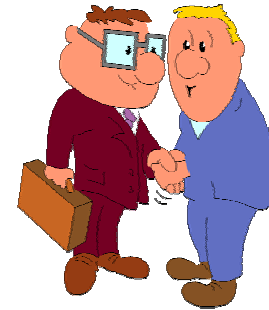
VERMITTLUNG AN HILFSORGANISATIONEN



Das Prinzip



ODER



Unser Motto: „Vermieter helfen Mietern – und damit sich selbst“

BESTIMMT ABER FREUNDLICH

VERTRAUENSVERHÄLTNIS AUFBAUEN

GRÜNDE HINTERFRAGEN

SITUATION DEUTLICH KLARMACHEN

FALLBEISPIELE

- DIE GEPLATZTE LASTSCHRIFT

- DAS SOZIALAMT HAT DIE MIETE NICHT ÜBERWIESEN



vermieter helfen Mietern und
damit sich selbst!



B a u B e C o n

Fazit und weitere Überlegungen

- | Das Pilotprojekt in Hannover hat bereits deutliche Erfolge gezeigt
- | Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist betriebswirtschaftlich gerechtfertigt
- | Das Projekt wird bis 30.06.05 fortgesetzt und auf einen weiteren großen Standort ausgedehnt. Bis zu diesem Zeitpunkt soll abschließende Sicherheit über mögliche Abnutzungseffekte gewonnen werden.
- | Derzeit Erwerb der Zulassung nach dem Rechtsberatungsgesetz
- | Anschließend Ausgliederung in eine Tochtergesellschaft
- | Bei dauerhaftem Erfolg Ausdehnung auf weitere Standorte und Dienstleistung für andere Unternehmen

Wir danken Ihnen für die
Aufmerksamkeit und stehen für
weitere Fragen gerne zur
Verfügung.