

Anlage 7

Mietrückstand – Alternativen zur Mietrückstandsverfolgung

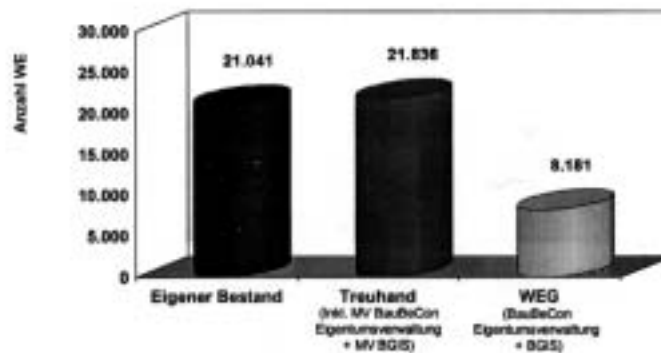
AGW-Arbeitskreis-Sitzung „Wohnungsmarkt“ am 05./06. Mai 2003 in Dresden

Präsentation der BauBeCon Holding AG
Günter Szklarski Marco Hahn



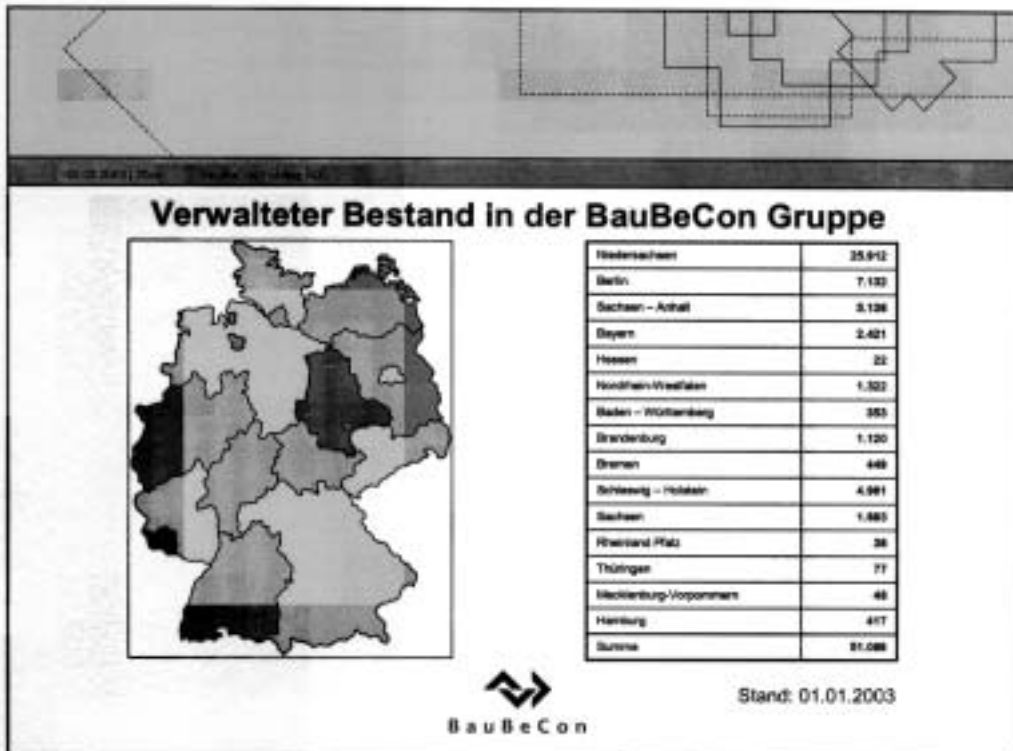
Immobilienbestand der BauBeCon Gruppe

(nur Wohnungen und Gewerbeobjekte per 01.01.03 außer Sparte Immobilienentwicklung)



Insgesamt 51.058 zzgl. 31 Sanierungsobjekte






11.08.2011 10:00 BaubeCon Freitag 02 143

Allgemeine wirtschaftliche Situation


- | Steigende Anzahl von Unternehmensinsolvenzen
- | Hohe Arbeitslosigkeit
- | Hoher Grad der Verschuldung
- | Hohe Anzahl abgegebener Eidesstattlicher Versicherungen

➔ Die schlechte Wirtschaftslage äußert sich auch durch die Zunahme an Mietrückständen




11.08.2011 10:00 BaubeCon Freitag 02 144

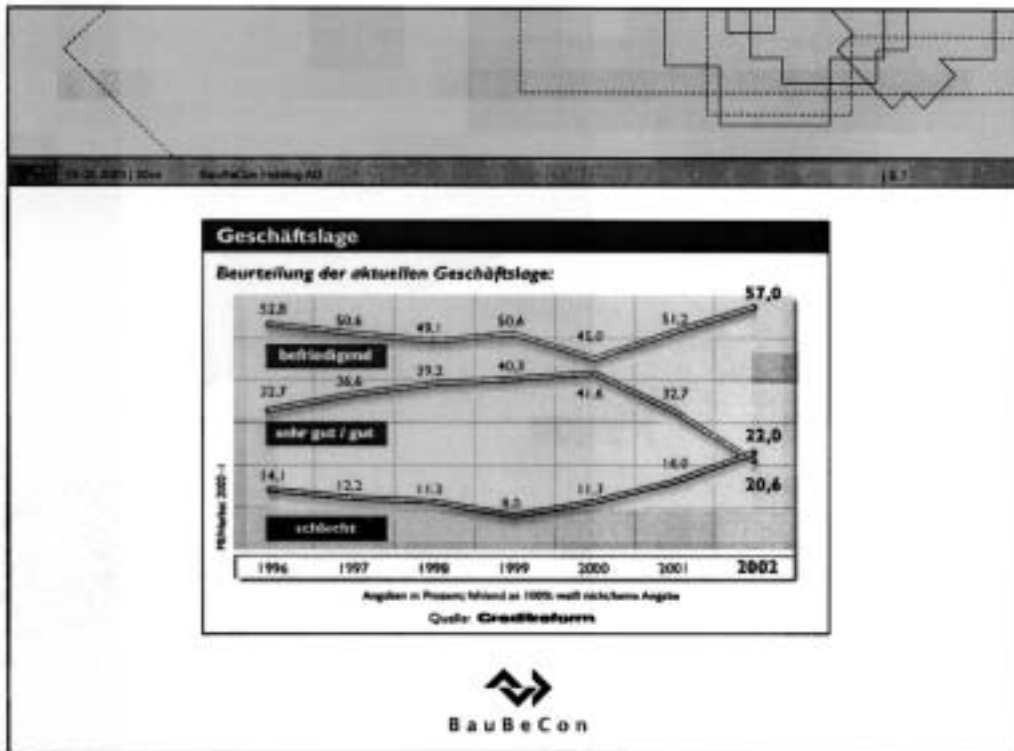
Unternehmensinsolvenzen in Deutschland



Jahr	Anzahl Insolvenzen
1993	16.898
1994	18.824
1995	22.344
1996	25.539
1997	27.414
1998	27.828
1999	26.438
2000	27.910
2001	22.398
2002	27.700

UE 2002/1 Quelle: Creditreform



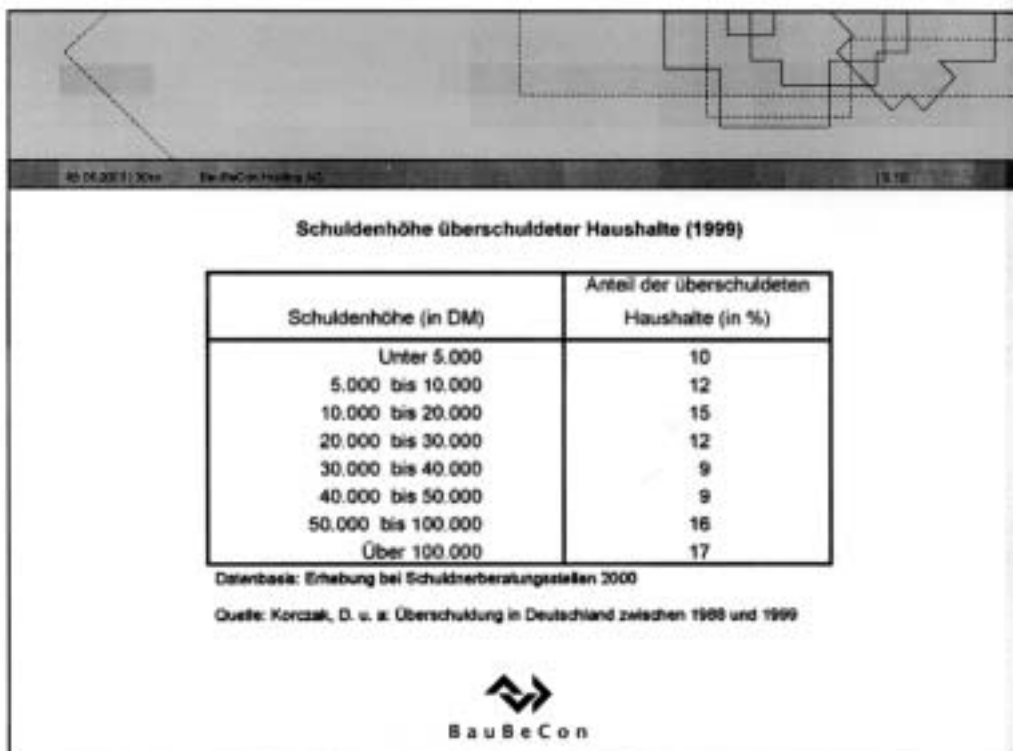
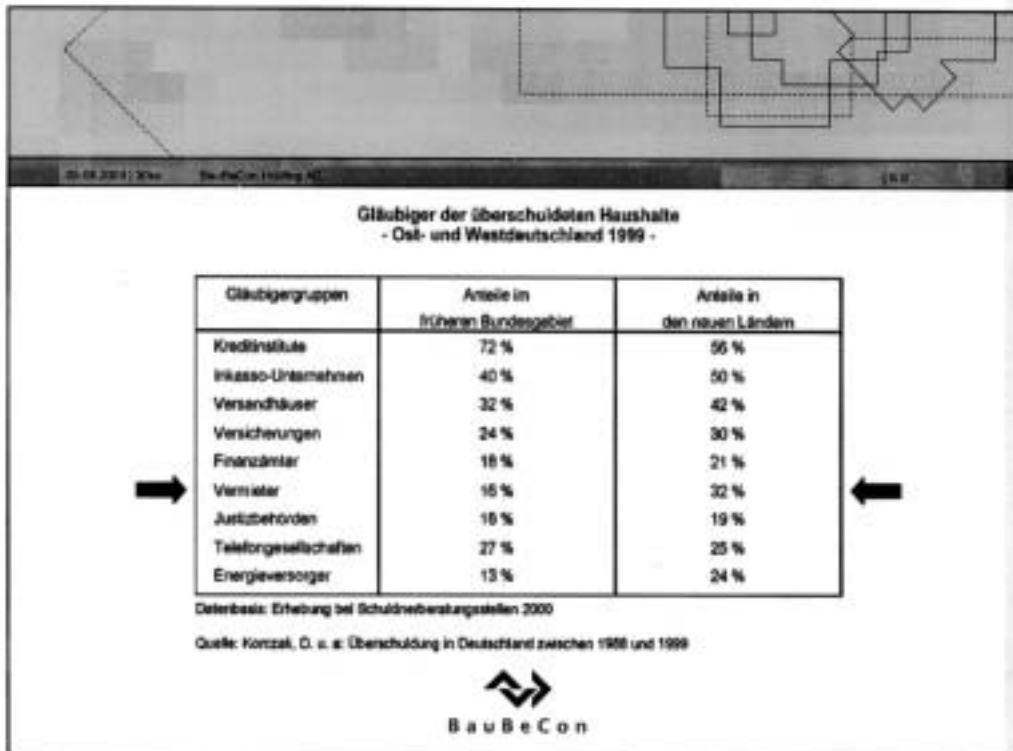


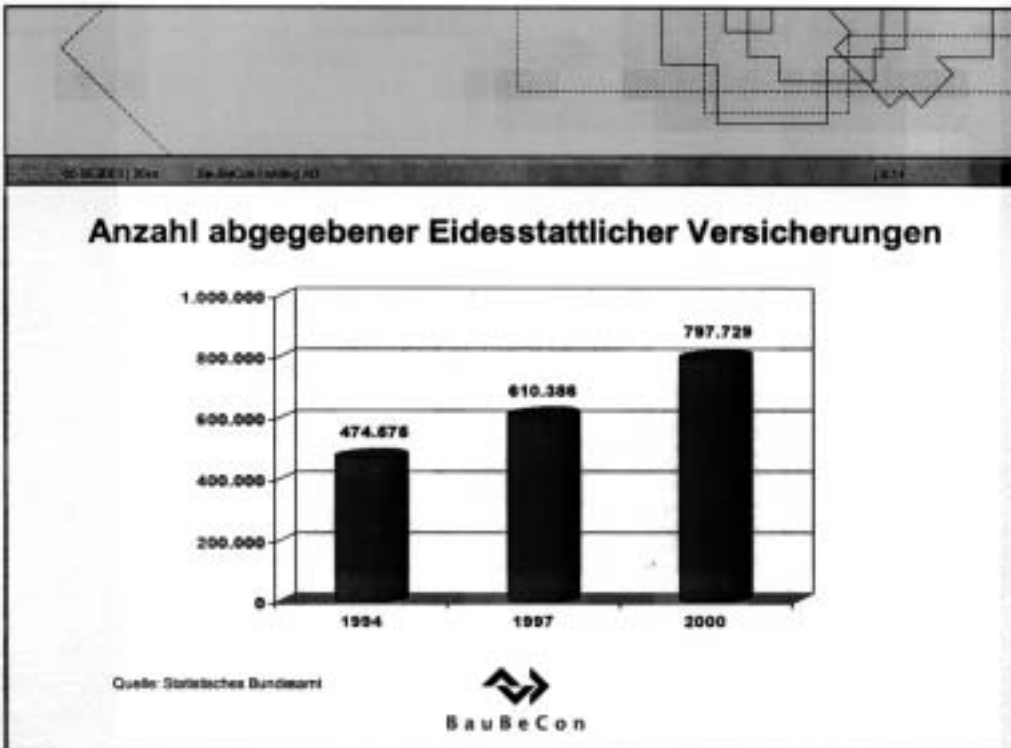
19.06.2001 | 104 | BaubeCon | 104 | 18.8

Entwicklung der Überschuldungsfälle in privaten Haushalten

Jahr	West-deutschland	Ost-deutschland	Insgesamt
1989	Rd. 1,2 Mio.	-	-
1994	Rd. 1,5 Mio.	Rd. 0,5 Mio.	Rd. 2,0 Mio.
1997	Rd. 2,1 Mio.	Rd. 0,58 Mio.	Rd. 2,68 Mio.
1999	Rd. 1,9 Mio.	Rd. 0,87 Mio.	Rd. 2,77 Mio.

Quelle: Korczak, D. u.a.: Überschuldung in Deutschland zwischen 1989 und 1999

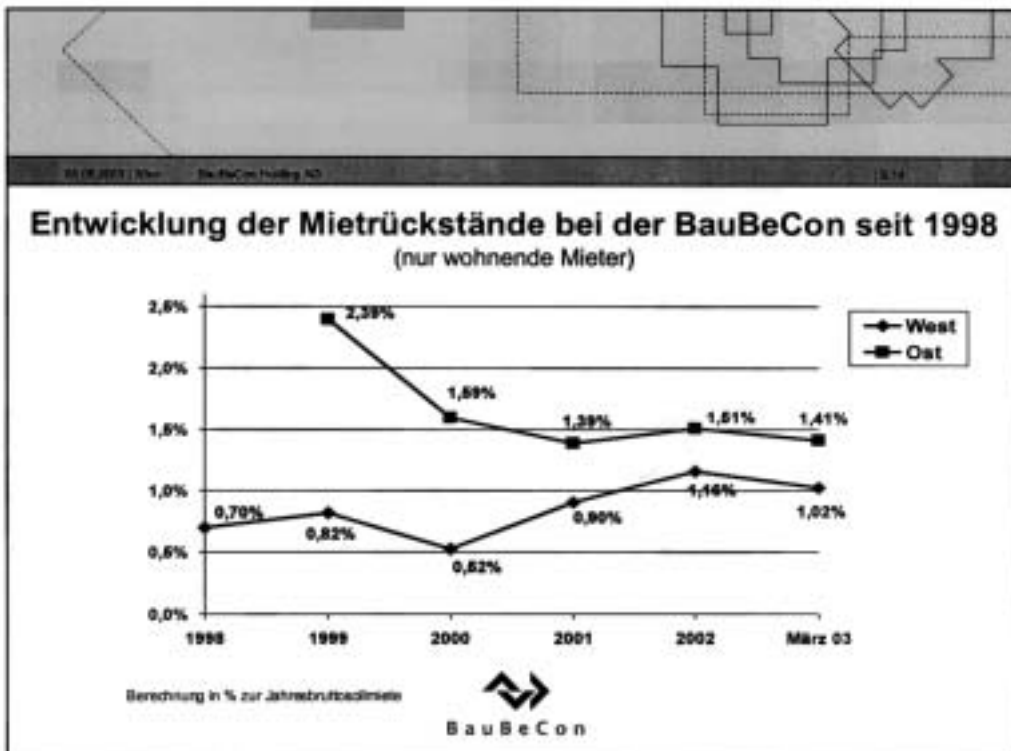
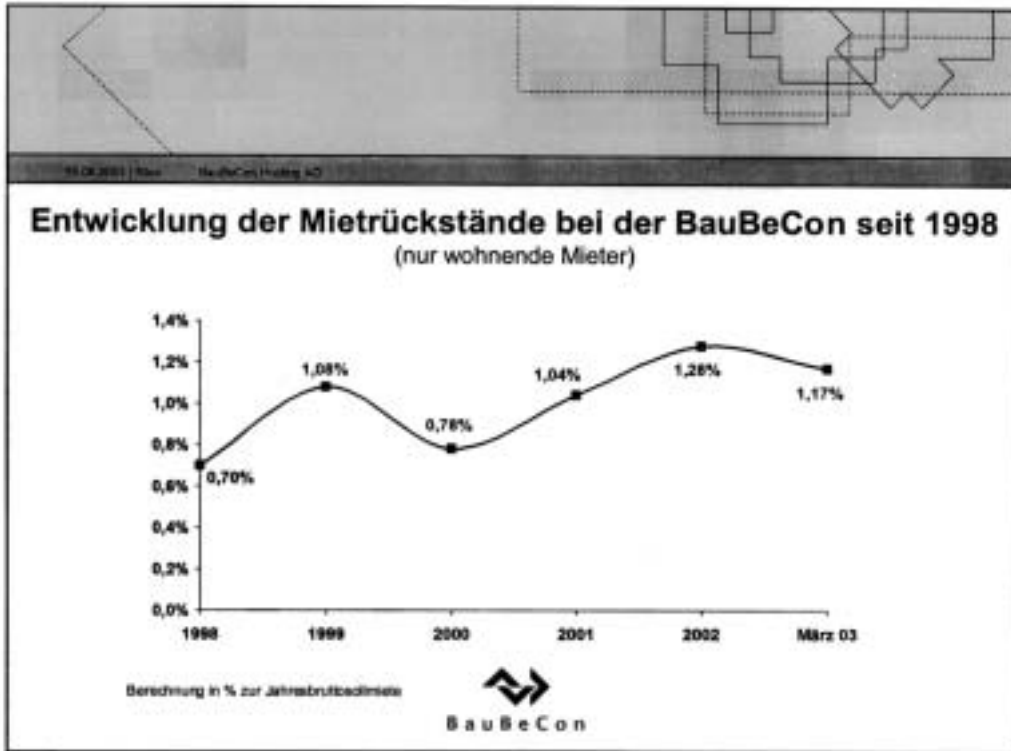


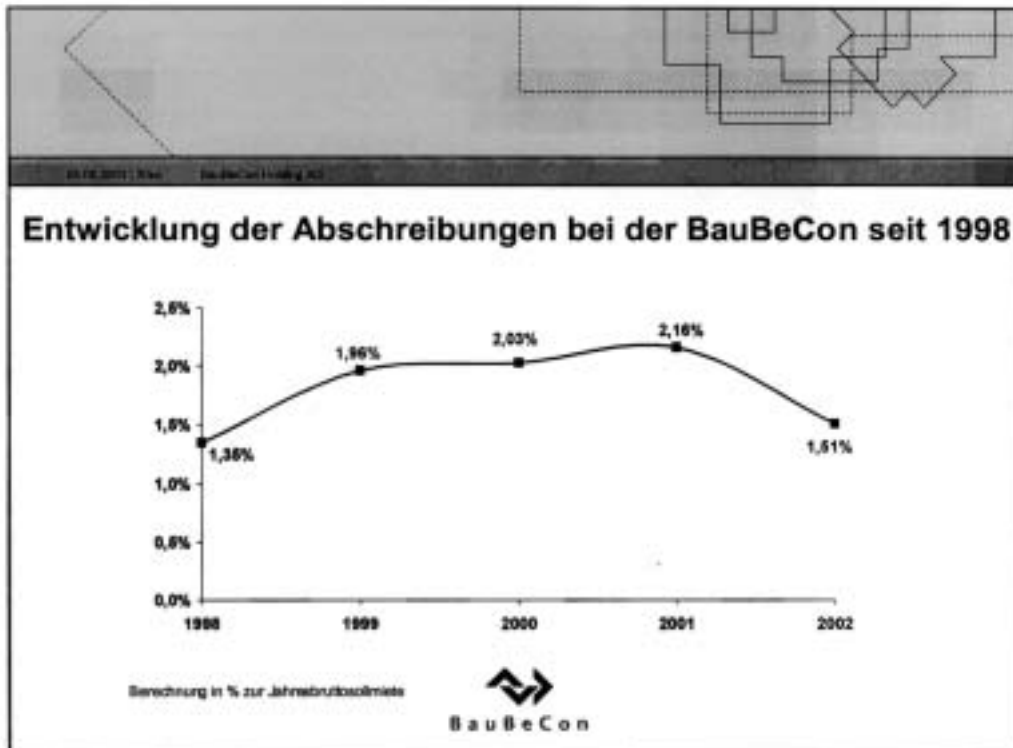


09.02.2003 | Seite 3 | BaubeCon Holding AG | 3/11

Mietrückstände







© 2002/2001/2000/1999/1998 BauBeCon Holding AG

Mietrückstände wohnender Mieter

Betragsklasse	Kumulierte Rückstandshöhe	Anzahl der Fälle	Durchschnittshöhe pro Fall
bis 100 €	19.838 €	800	25 €
100 € - 500 €	258.569 €	874	296 €
500 € - 1.500 €	454.826 €	565	805 €
1.500 € - 5.000 €	375.650 €	152	2.471 €
über 5.000 €	177.959 €	25	7.118 €
Gesamt	1.286.842 €	2.416	533 €

per 22.04.03

BauBeCon

00.00.2013 | 30x | BaubeCon Holding AG | 3.17

Zusammensetzung der Abschreibungen

Zeitraum: 1.1.03 – 31.3.03

Position	Höhe der Abschreibungen	Durchschnittshöhe
Gerichtskosten	77.617 €	307 €
Miete	205.406 €	917 €
Reparaturen	126.266 €	1.468 €
Rechtsanwaltskosten	27.017 €	338 €
Umlagen	25.583 €	141 €
Rest	3.375 €	6 €
Gesamt	465.264 €	-

Anzahl der Fälle: 875




00.00.2013 | 30x | BaubeCon Holding AG | 3.18

Wege der Verfolgung von Zahlungsrückständen



01.02.2011 10:00 BauBeCon - Wohnen GmbH (S.18)




Die Reifenkralle

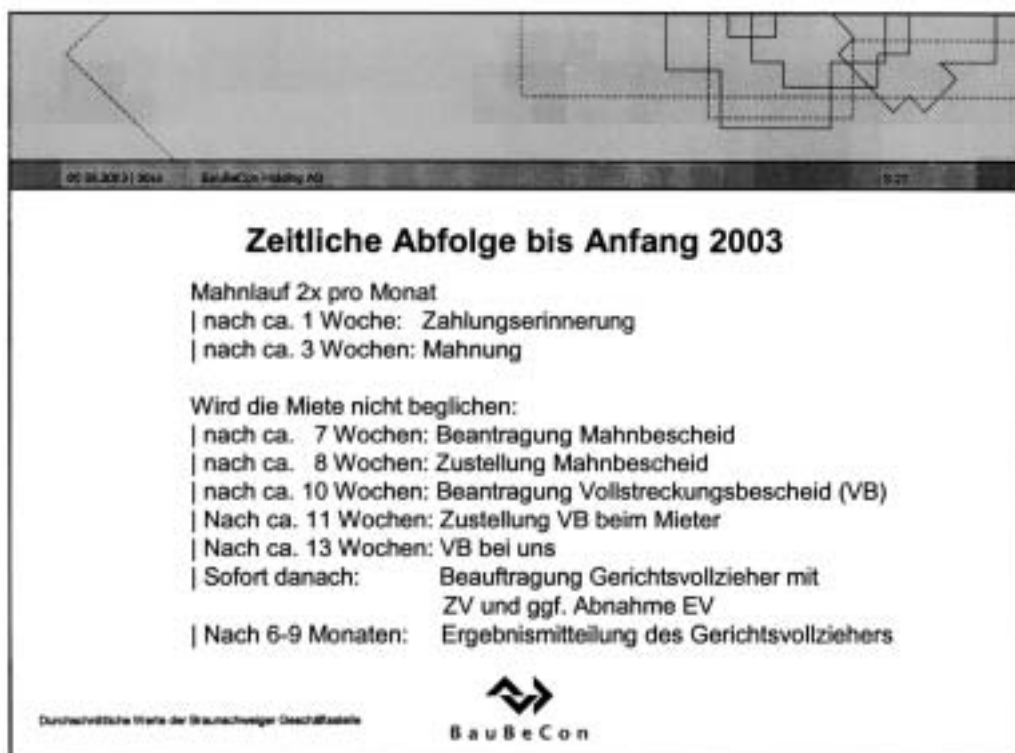
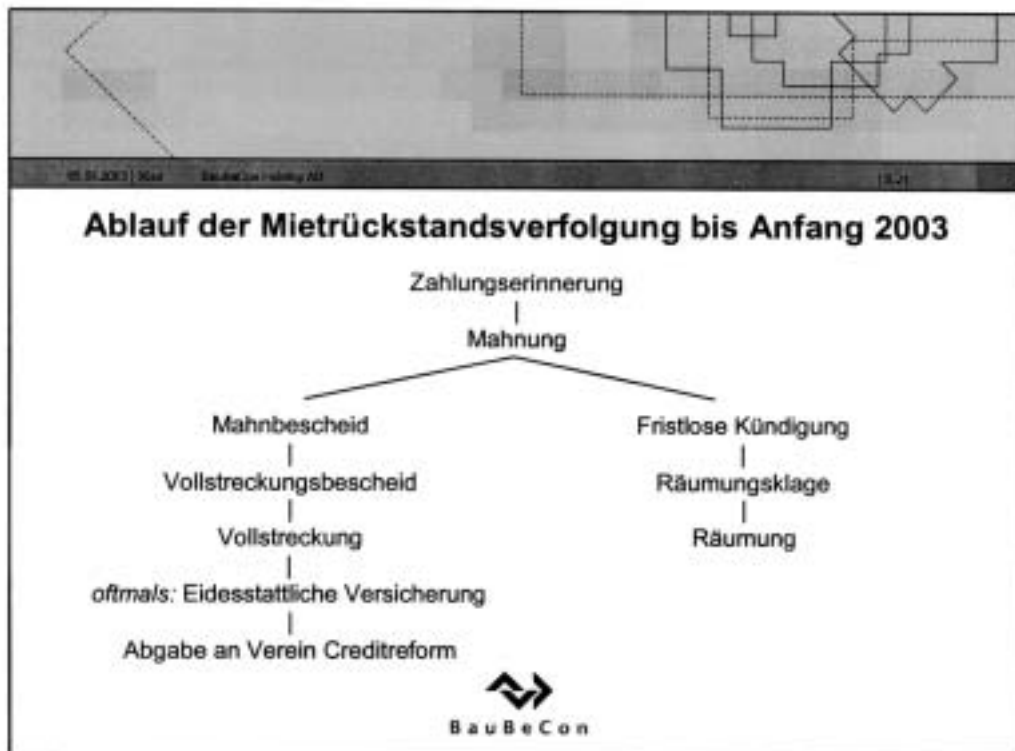


01.02.2011 10:00 BauBeCon - Wohnen GmbH (S.20)

Mahn- und Klagewesen bei der BauBeCon Wohnen GmbH

- | Dezentral in den 5 Geschäftsstellen der BauBeCon Wohnen GmbH
- | Koordination durch den zentralen Bereich „Kaufmännisches Immobilienmanagement“






11.08.2003 | 10:00 | BaubeCon Holding AG | 14.20

Zeitliche Abfolge bis Anfang 2003

Beträgt der Rückstand 2 Monatsmieten:

Verfahren aufbauend auf Mahnrufe

- | Nach ca. 5 Wochen: Fristlose Kündigung
- | Nach ca. 7-8 Wochen: Einreichung Räumungsklage beim Gericht
- | Nach ca. 9-10 Wochen: Zustellung der Räumungsklage an den Mieter
- Frist von 4 Wochen für Stellungnahme seitens des Mieters
- Wenn keine Stellungnahme:
- | Nach ca. 16 Wochen: Eingang Versäumnisurteil (nur Ausfertigung) beim Mieter
- Frist von 2 Wochen für Einspruch seitens des Mieters
- Wenn kein Einspruch:
- | Nach ca. 5 Monaten: Vollstreckbare Ausfertigung, dann sofort
- Beauftragung des Gerichtsvollziehers mit der Räumung
- | Nach ca. 6 Monaten: Räumungsvorschuss an GV
- | Nach ca. 7 Monaten: Räumung durch GV
- | Nach ca. 8 Monaten: Abschluss der Instandhaltung der Wohnung




BaubeCon

11.08.2003 | 10:00 | BaubeCon Holding AG | 15.20

Pilotprojekte 2001|2002

- | Inkasso durch Einsatz eigener Mitarbeiter:
 - | Großer Erfolg (Einzahlungen in Geschäftsstellen, Überweisungen, Kontaktaufnahme zu Sozialamt oder Wohngeldstelle)
 - | Nachteil: Sehr hoher Zeitaufwand für Vor- und Nachbereitung
- | Einsatz eines externen Inkassounternehmens:
 - | Zunächst guter Erfolg
 - | Nach einigen Monaten deutliches Nachlassen („Abnutzungseffekt“)
 - | Beendigung der Zusammenarbeit




BaubeCon

01.04.2011 | 10:00 | BaubeCon Holding AG | 1.29


Pilotprojekte 2001|2002

- | Zusammenarbeit mit Dohr Inkasso:
 - | Alternative zu Verein Creditreform
 - | Erfolgsquote: ca. 10 %
 - | Vorteil: Gestaffelte Provision, von der Dohr *alle* Beitreibungskosten zahlt
 - | Aber: Bei nicht titulierten Forderungen kam es teilweise zu Verjährungen, so dass dieses Projekt zunächst nicht weiter verfolgt wird.
- | Inkasso über Tochtergesellschaften:
 - | Voraussetzung: Zulassung nach Rechtsberatungsgesetz (RBerG)
 - | Praktiziert bei GWG | SAGA




05.06.2013 | 10:00 | BaubeCon Holding AG | 1.30

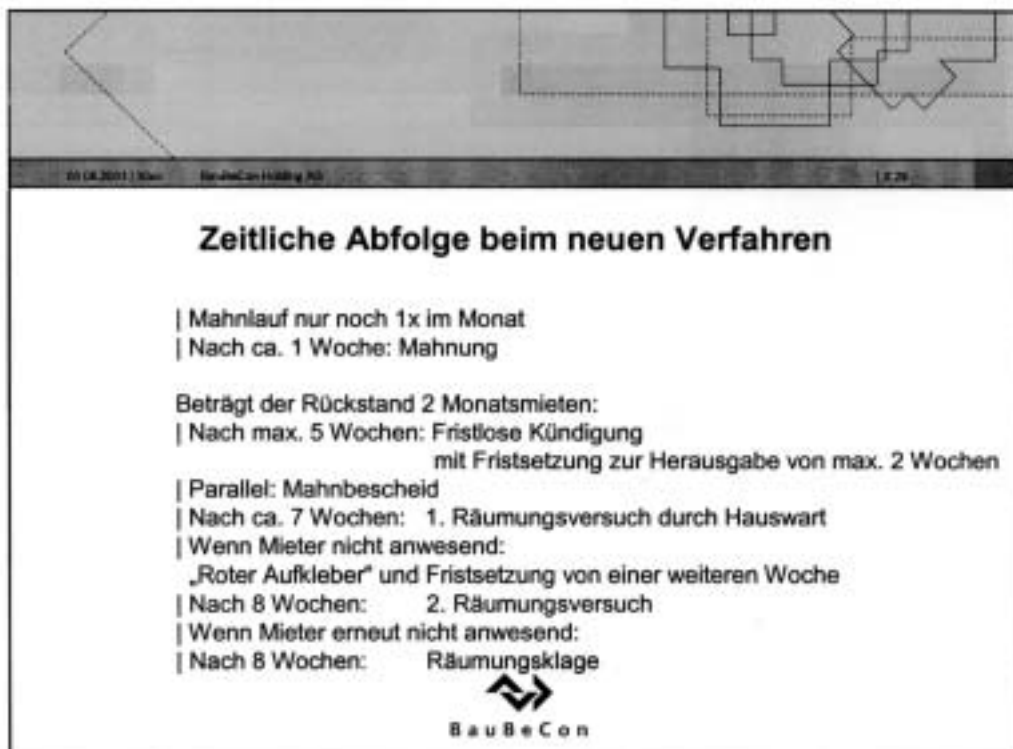
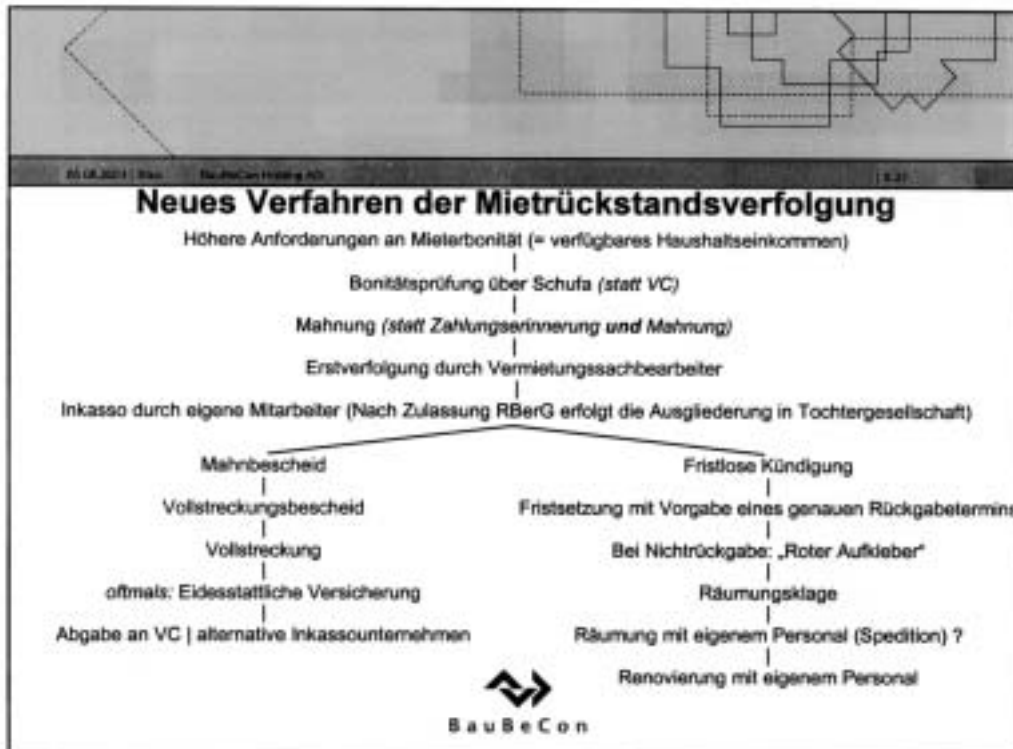
Ziele des neuen Verfahrens



Kostengünstiger

Schneller Effektiver






© 16.2017 | 304 | BauBeCon Holding AG | 5/9

Resümee

- | Hohe Unzufriedenheit mit dem Ergebnis der bisherigen Mietrückstandsentwicklung und der bürokratischen Abläufe
- | Ziel: Einschlagen neuer, unkonventioneller Wege



The logo consists of a stylized 'B' symbol above the text 'BauBeCon'.

© 16.2017 | 304 | BauBeCon Holding AG | 5/9

**In Erwartung einer angeregten
Diskussion
danken wir Ihnen für Ihr Interesse!**



The logo consists of a stylized 'B' symbol above the text 'BauBeCon'.

Anlage 8

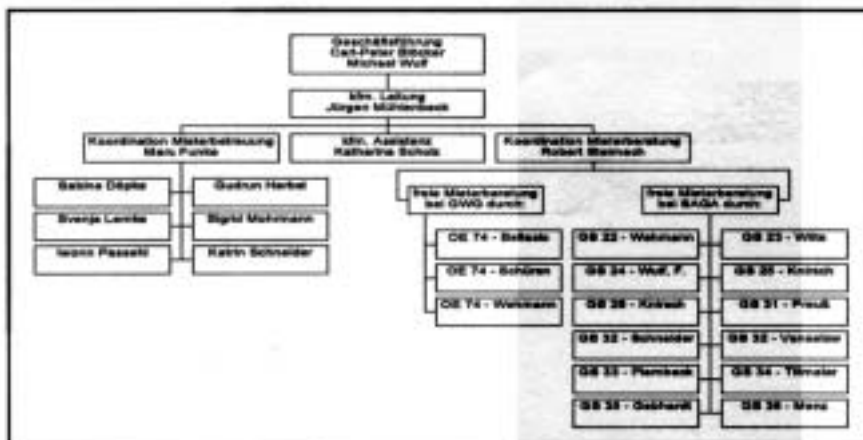
Tagung AGW

Arbeitskreis Großer
Wohnungsunternehmen

„Wohnungsmarkt“

05./06.05.2003 in 01067 Dresden

Organigramm



Gliederung

- Definition der Mieterbetreuung
- Ziele der Mieterbetreuung - Vorteile für Bauleitung/Bauherr
- Aufgabenspektrum der WSH
- Kommunikationsmittel
- Projektvertrag – Der Ablauf
- Projektvertrag - Dotierung
- Aktive Projekte

Definition der Mieterbetreuung

Einsatz der WSH zu intensiven Mieterbetreuung, die durch ein präventives Konflikt- und Störfallmanagement die Kundenbindung stärkt, Konflikte vermeidet und Bauzeiten verkürzt.

Ziele der WSH

Durch den Einsatz der WSH ergeben sich folgende Möglichkeiten:

- Senken der Bereitschaft zur Mietminderung
- Entlastung der Bauleitung durch präsente Ansprechpartner
- Vermittlerrolle zwischen Bauherrn und Mieter
- Erhöhte „Zufriedenheit“ des Mieters

Unsere Ziele sind Ihre Vorteile!

Aufgabenspektrum der WSH

Um die Instrumente und Arbeitsweisen der WSH zu beschreiben, halten wir uns den regelmäßig entstehenden Bauverlauf vor Augen.

- ca. 2 Wochen keine Küche und Bad
- enorme Lärm- und Schmutzbelastung
- Arbeitszeit der Handwerker 07:00 – 16:00
- Wohnqualität faktisch nicht mehr vorhanden

Aufgabenspektrum der WSH

Die Aufgaben und Tätigkeiten der WSH sind durch den Rahmenvertrag und im Fallgruppenkatalog geregelt:

- Wohnungsbegehungen im Rahmen der Bestandsaufnahme
- Kontinuierlicher Informationsaustausch während der Baumaßnahme
- Bearbeitung sämtlicher Mieteranfragen
 - Ersatzwohnungen bereitstellen / anbieten
(Duschwohnung / Ausweichwohnung)
 - Dauerhafte Umsetzung in eine neue Wohnung

Aufgabenspektrum der WSH

- Umzugshilfe / Packhilfe
- Kontaktaufnahme zu Familienangehörigen
- Kurzzeitpflege / „Essen auf Rädern“
- Einbeziehung des Sozialdienstes
- passenden Wohnraum suchen
- Reinigung der Wohnung veranlassen / kontrollieren
- Erstattung von Sachleistungen
- Möblierung der Ausweichwohnungen

Kommunikationsmittel

- Mieter in Wohnung aufsuchen
- Mietersprechstunde
- Baubesprechung
- Telefonische Erreichbarkeit der Mieterbetreuer
- Telefonische Erreichbarkeit des Innendienstes zwischen 09:00 und 18:00

Projektvertrag – Der Ablauf

1. Übermittlung der Bausummen / Bauzeiten und Art der Maßnahme
2. Honorarberechnung durch WSH gemäß Rahmenvertrag (incl. Nachträge)
3. Erstellung und Versand des Projektvertrages
4. Unterschrift und Rückgabe durch Bauherr
5. Gegenzeichnung der Verträge und Erstellung der Rechnungen

Dotierung

Auszug aus der Berechnung zur Pauschalvergütung:

Für den Einsatz der WSH werden von denen im Rahmen der Projektkosten (Baukosten ohne Grundstück- und Nebenkosten, jedoch incl. MwSt) ansatzfähigen Verwaltungskosten (zwischen 1 % - 3,4 %) 60 % für Modernisierungsmaßnahmen der Baukosten angesetzt. Grundlage hierfür sind die Ansätze des § 8, Absatz 3 II. B.V.

Bei teilweisen Leerstand verringert sich die Pauschalvergütung um bis zu 25 %, in Abhängigkeit des prozentualen Leerstandes der projektierten VE.

Bei Projekten, die keine § 17 II. WoBauG Maßnahme sind, kann sich die Pauschalvergütung durch erforderliche Umsetzungen um bis zu 20 % erhöhen.

Die Honorare werden in fünf Leistungsstufen (je 20 % Bau-Entmietungsfortschritt) abgerufen.

Dotierung

Vertragliche Grundlage:

- Rahmenvertrag über Mieterbetreuung mit GWG vom 06. November 2000
- 1. Nachtrag vom 17. Dezember 2001
- 2. Nachtrag vom 21. Dezember 2001

Dotierung

Honorarberechnung:

1. Baukosten (ohne Grundstück- und Nebenkosten, aber mit MwSt) hierauf Verwaltungskosten gemäß § 8, Absatz 3 II.BV
2. Erhöhung der Verwaltungskostenansatzes um 0,5 % gemäß § 8, Abs. 3, Ziffer 3 II.BV bei Maßnahmen nach § 17 II.WoBauG, davon 60 %
3. Abschläge bis 25 % aufgrund von Leerstand
4. Zuschläge bis 20 % aufgrund von Umsetzungen bei Maßnahmen, die nicht § 17 II.WoBauG entsprechen

Dotierung

Berechnungsbeispiel:

OE:	83	
VE:	5002	
Baukosten:	€ 2.481.307,59	
§ 8, Abs. 3 II.BV:	1,60 %	
Maßnahme nach § 17 II.WoBauG:	0,50 %	
	→	2,10 % € 52.107,46

Dotierung

<u>Übertrag:</u>		€ 52.107,46
Hiervon 60 %:		= € 31.264,48
Abschlag Leerstand: 5,00 %		= € 1.563,22
Zuschlag Umsetzung: 0,00 %		
Summe Honorar:		= € 29.701,25

Aktive Projekte

Projektname	2004												2005												2006											
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dek	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dek	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dek
Projekt 1	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 2	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 3	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 4	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 5	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 6	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 7	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 8	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 9	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											
Projekt 10	[Gantt bar]												[Gantt bar]												[Gantt bar]											