

Wohnungswirtschaft

Mietenmodelle, Wohnwertmiete

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

Ausgangssituation/Fragestellungen

Grundsätzlich ist die Mietpreisbildung bei Wohnimmobilien in Deutschland gesetzlich geregelt, entweder im freifinanzierten Wohnungsbau über § 558 BGB oder über die Berechnungsvorschriften zur Kostenmiete in den einschlägigen Gesetzen. Darüber hinaus gibt es jedoch in der Praxis Anwendungen, die eine Berechnung der Mieten nach Mietenmodellen insbesondere auf der Basis der Wohnwertmerkmale erforderlich machen. Vor allem für eine gerechte Mietpreisbildung bei Genossenschaften finden Wohnwertmietmodelle eine breite Anwendung, zumal sie als gerechtes und transparentes Instrument auf eine hohe Zustimmung bei den Mitgliedern treffen und dort Verständnis für die betriebsnotwendigen Mietanpassungen erzeugen. Aber auch für Portfolioanalysen sind die an den Wohnwerten orientierten Mietenmodelle von Interesse, da mit ihrer Hilfe Zielmietensysteme zur Wirtschaftlichkeitsanalyse von Modernisierungs- und Instandhaltungsentscheidungen gebildet werden können.

Leistungsangebot/Produktbeschreibung

Auf der Basis der einschlägigen Rechtsvorschriften (§ 558 BGB) wird von F+B ein nutzwertanalytisches Modell gebildet, welches die Bemessung von Wohnungsmieten nach ihren individuellen Wohnwerten erlaubt. Dieses Modell wird in einem ersten Arbeitsschritt an die Rahmenbedingungen des auftraggebenden Unternehmens sowie des örtlichen Wohnungsmarktes angepasst. Anschließend erfolgt die konkrete Wohnwertermittlung auf der Basis der Stammdaten des Bestands. Abschließend werden die Wohnwerte in das örtliche Mietenraster eingepasst und die wohnungsgenauen Zielmieten errechnet. Umfangreiche Detailanalysen zu den einzelnen Wohnwertgruppen, den Differenzen zwischen Ist- und Zielmieten sowie den Mietanpassungspotenzialen ermöglichen eine tiefere unternehmensstrategische Untersuchung der Ergebnisse und eine erfolgreiche Einbindung in den genossenschaftlichen Entscheidungsprozess. Bei Bedarf kann das Mietenmodell auch in ein bestehendes System der Stammdatenverwaltung übernommen werden, so dass zukünftige Wohnwertanpassungen und Mietenaktualisierungen automatisch und rasch vollzogen werden können.

Ansprechpartner bei F+B: Dr. Michael Clar, Tel. 040/280 810-11
E-Mail: mclar@f-und-b.de

Weitere Informationen zu F+B im Internet: www.f-und-b.de

Beratungshonorar: Lassen Sie sich ein Angebot unterbreiten.

Kontakte beim vdw: Carsten Ens, 0511/1265-127; c.ens@vdw-online.de

Wir würden uns freuen, Sie mit dieser Beratungsleistung unterstützen zu können.