

THEMA DES MONATS

Wohnungswirtschaftliche Softwarelösung Unterstützung beim Mieterwechsel

Im bundesweiten Durchschnitt wechselt pro Jahr jeder zehnte Mieter seine Wohnung. Im Regelfall sind an diesen Vorgängen in den Wohnungsunternehmen mehrere Personen beteiligt, der gesamte Vorgang zieht sich normalerweise über mehrere Wochen hin. Wie ein digitaler Mieterwechselprozess Wohnungsunternehmen bei diesem Vorgang der Neuvermietung unterstützen kann, lesen Sie im Folgenden.



Dr. Michael Clar
F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Hamburg



Oliver Ahnfeld
FieldBase Solutions GmbH
Hamburg

Mieterwechsel als Prozess

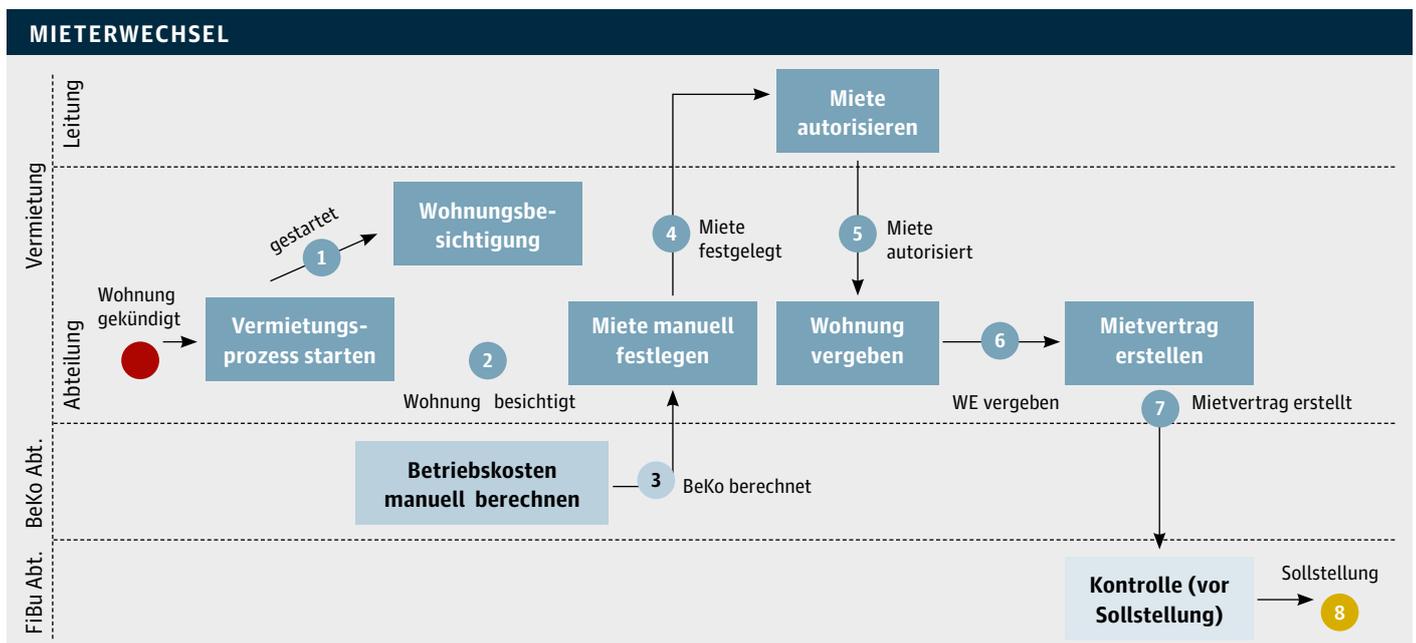
Beim Vermieter löst ein Mieterwechsel eine Vielzahl von großen und kleinen Vorgängen aus: Abwicklung des alten Mietvertrags inklusive Wohnungsabnahme, bei Bedarf Wohnungsinstandsetzung oder gar -modernisierung, Abschätzung des Marktpotenzials für eine neue (Ziel-)Miete in Anlehnung an die aktuellen Marktmieten, Neumietersuche/-auswahl ggf. mit Hilfe eines Exposés und schließlich am Schluss Ausfertigung des neuen Mietvertrags.

Wesentliches Merkmal dieses Prozesses ist neben der zumeist noch vorherrschenden Papierform der Dokumente und Unterlagen insbesondere der Vorgang der Zielmietenfindung für den neuen Wohnungsmieter, der zumeist noch einen Abstimmungs- und Autorisierungsvorgang mit der vorgesetzten Hierarchieebene beinhaltet.

Informationsfluss definieren

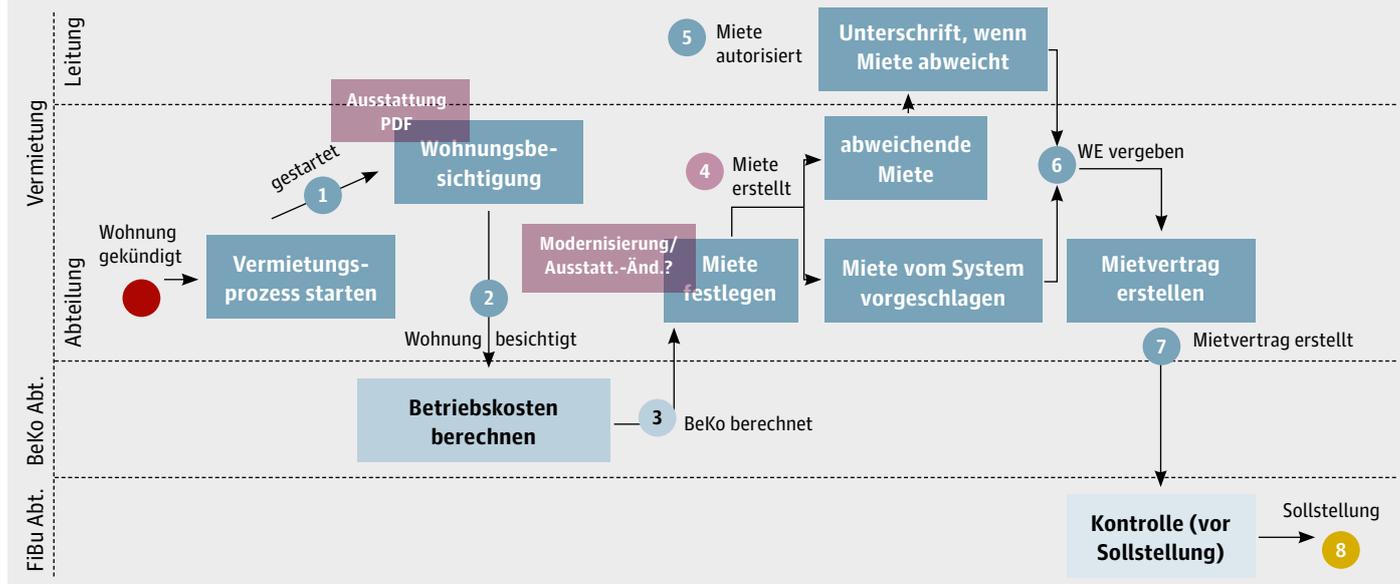
Hier setzt nun der digitale Mieterwechselprozess ein: Um einen optimalen Informationsfluss zwi-

schen allen Beteiligten zu gewährleisten, ist ein einheitlich definierter Handlungsrahmen erforderlich. Die Lösung hierfür ist der Einsatz z. B. einer von FieldBase Solutions und F+B Forschung und Beratung entwickelten Software, die den Prozess des Mieterwechsels aktuell und transparent abbildet. Kernstück ist dabei ein digitaler Vermietungssteckbrief. Dieser umfasst verschiedene Informationsbereiche, die Daten zu der zu vermietenden Wohnung, die Berechnung der Miete und den Stand des Vermietungsprozesses beinhalten, d. h. der Abwicklung des alten Vertragsverhältnisses und der Suche nach einem neuen Mieter. Zur Transparenz und besseren Nachverfolgbarkeit der aktuell im Prozess befindlichen Neuvermietungen werden die einzelnen Prozessschritte im Vermietungssteckbrief protokolliert. Jeder Vermietungssteckbrief wird zentral abgelegt und von



Ablaufschema der Arbeitsabläufe in herkömmlicher Form

DIGITALER MIETERWECHSEL MIT EINZELNEN PROZESSSCHRITTEN UND AUTOMATISCHEM EMAILING



Beispiel eines 8-stufigen Mieterwechselprozesses unter Beteiligung unterschiedlicher Abteilungen und Bearberebenen

den Beteiligten im Prozessablauf ergänzt. Hierzu wird der Vermietungssteckbrief als digitales Formular ausgefüllt und vom Beteiligten mit seiner digitalen Unterschrift signiert.

Nach dem Starten des Mietwechsels (Status 1) wird automatisch ein Vermietungssteckbrief erzeugt, der die Neuvermietungsmiete nach einem vorher festgelegten Schema vorschlägt. Neben der vorgeschlagenen Neumiete werden in diesem Vermietungssteckbrief weitere Referenzmieten wie z. B. der Mittelwert/Oberwert des Mietenspiegels, die Vormiete sowie ggf. auch eine Marktmiete dargestellt. Darüber hinaus sind die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Wohnung dargestellt, die bei einer Wohnungsbesichtigung (Status 2) aktualisiert werden können und somit wieder Basis für die aktualisierte Neuvermietungsmiete (Status 3) sind.

Nachdem die Miete

- kalkuliert/berechnet wurde,
- die Betriebskosten bestimmt und
- die vom System vorgeschlagenen sowie vom Bearbeiter akzeptierten oder ggf. geänderten Neuvermietungsmieten festgestellt wurden, kann der Mietvertrag erstellt werden (Status 7). In den Fällen, in denen die Mieten manuell beschrieben wurden, muss dies durch die Leitungsebene autorisiert werden (Status 5). Abschluss findet der hausinterne digitale Mietwechselprozess dann in der Sollstellungslegung im ERP-System.

Mietpreisfindung

Die einzelnen Prozessschritte und deren Standardisierung durch das elektronische Medium ergeben somit einen festgelegten Handlungsrahmen.

Die Vorteile einer solchen Vorgehensweise ist neben der bessere Transparenz und Beherrschbarkeit der Arbeitsabläufe auch die Vermeidung der Beliebigkeit bei der Festlegung von Neuvermietungsmieten.

Ein wesentlicher Aspekt des Neuvermietungsprozesses ist die Findung der Zielmiete für den neuen Mietvertrag, d. h. derjenigen Miete, die der Vermieter bei der Neuvermietung erreichen möchte. Gegenwärtig herrscht im deutschen Mietrecht bei Neuvermietung im mietspreisrechtlich nicht gebundenen Wohnungsbestand Vertragsfreiheit, d. h. Mieter und Vermieter können die Miete frei vereinbaren.

In einem solchen Fall ist es hilfreich, wenn die Software für den Mieterwechsel das aktuelle Angebotsmieteniveau als Orientierungshilfe für den Neuvermietungsprozess bereithält.

Gegenwärtig wird allerdings an einer Mietrechtsänderung gearbeitet (Mietpreisbremse), die eine erhebliche Erschwernis in diesen Prozess hineinbringen würde: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Neuvermietungsmiete grundsätzlich nur noch 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Dieser ist aber bislang bei der Neuvermietung keine Bedeutung zugekommen, der Vermieter konnte sich an der Marktmiete orientieren. Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden von den Landesregierungen per Rechtsverordnung für die Dauer von fünf Jahren festgelegt.

In Gebieten ohne angespannten Wohnungsmarkt ändert sich im Vergleich zum gegenwärtigen Rechtszustand nichts, die Neuvermietungsmiete kann weiterhin frei vereinbart werden. Die

Angebotsmiete kann hierfür ein hilfreicher Indikator sein.

In angespannten Wohnungsmärkten jedoch bildet zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete den Anknüpfungspunkt für die Mietpreisfindung des neuen Mietvertrags. Im Regelfall verfügen derartige Gebiete über einen örtlichen Mietspiegel, aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden kann, insbesondere wenn es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB handelt.

Mittelwerte und Mietenspannen

Aufgabe einer den Vermietungsprozess unterstützenden Software ist die Abbildung der Vorgaben und Regeln der örtliche Mietspiegel auf die konkreten Wohnungen, d. h. jederzeit muss für eine Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Regelwerk des anzuwendenden Mietspiegels durch die Software rechtssicher ermittelt werden.

Einige Mietspiegel haben hierfür ein detailliertes System an Vorgaben, den sog. Orientierungshilfen, durch deren Anwendung sich eine auf den Cent genaue ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln lässt. Dieses Regelwerk ist deshalb in einer Neuvermietungssoftware abzubilden.

In anderen Mietspiegeln gibt es ein derartig genaues System nicht. Hier sind in der Mietspiegeltabelle lediglich Mittelwerte und Mietenspannen angegeben, die genaue ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist innerhalb der Mietspiegelspanne erst zu berechnen.

Für die Lösung dieser Aufgabe bietet sich ein Wohnwertmietmodell an, welches auf Basis der in § 558 BGB benannten fünf Wohnwertmerk-

Interview mit Olaf Klie

„Eine Mietpolitik allein nach dem Mietenspiegel auszurichten, halte ich für ungerecht und nicht wirtschaftlich.“

Die Baugenossenschaft Dennerstrasse Selbsthilfe e.G. (BDS) aus Hamburg setzt den digitalen Mietensteckbrief inkl. Neumietenberechnung seit Jahren ein. Die Erfahrungen schildert Olaf Klie, Vorstand der BDS.



Die BDS verfügt in Hamburg über einen Bestand von knapp 5.000 Wohnungen. Wo sehen Sie, Herr Klie, die Vorteile bei der digitalen Abbildung bzw. der IT-Unterstützung beim Mieter-/Nutzerwechselprozess?

Die transparenten Festlegungen der Mieten, die eine Vielzahl von in der Praxis vorkommenden Fällen abbilden, sowie der daraus gewonnene Handlungsrahmen für die Sachbearbeiter bilden die Hauptvorteile in der Praxis. Der digital abgebildete und interaktive Workflow macht den Nutzerwechselprozess effizienter und nachvollziehbarer.

Würden Sie anderen Unternehmen auch raten, ähnliche IT-Steuerungs- und Planungsinstrumente einzusetzen?

Aus den oben genannten Gründen ja.

Seit wie vielen Jahren nutzen Sie das Wohnwertmietmodell und aus welchem Grund?

Die Einführung des Wohnwertmietmodells (WWMM) im Jahre 1997 erfolgte aus der Erkenntnis heraus, dass die Mietkalkulation nachvollzieh-

barer erfolgen müsste. Insbesondere sollten vergleichbare Wohnungen auch vergleichbare Mieten erhalten, ähnlich dem System des Mietenspiegels mit definierten Mittelwerten und begründeten Abweichungen nach oben und unten. Aber das WWMM ist natürlich viel ausgewogener als ein Mietenspiegel, der Wohnungen in den Kriterien Ausstattung, Lage und Beschaffenheit nur sehr grob festlegt.

Eine Mietpolitik allein nach dem Mietenspiegel auszurichten, z. B. alle Wohnungen zum Mittelwert zu vermieten und nur im Ausnahmefall abzuweichen, halte ich für ungerecht und nicht wirtschaftlich.

Können Sie uns ein Beispiel beschreiben, bei dem die Vorteile augenscheinlich waren, für die Mietenberechnung ein WWMM zu verwenden?

Wir haben das WWMM im Jahr 2009 modifiziert, da sich beispielsweise eine Wohnungsmodernisierung wirtschaftlich nicht in ausreichendem Maße bei der Neumietenfestlegung auswirkte. Also mussten die Kriterien neu gewichtet werden. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf dem

Kriterium „Ausstattung“. Gleichzeitig haben wir Marktmieten als Orientierungswerte ergänzt. Unabhängig davon, ob ein Mietenspiegel existiert oder nicht, ist ein WWMM mit exakt kalkulierbaren Ziel- und Neuvermietungsmieten für ein Wohnungsunternehmen in der Praxis wie auch in der Planung sehr hilfreich.

Was könnte sich mit der Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg für Sie und andere Wohnungsunternehmen ändern?

Da wir als Genossenschaft die Bestandsmieten in der Praxis noch nicht einmal um 10% im Rahmen der Mieterhöhung nach BGB anheben, trifft uns die Mietpreisbremse vor allem bei Neubau- und Neuvermietungsmieten. Wir sind jedoch aufgrund unseres WWMM gut aufgestellt, da wir diese Fälle gut abbilden und somit gut kalkulieren können.

Spätestens jetzt sollten Wohnungsunternehmen ein solches Modell eingeführt haben, denke ich.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Michael Clar.

male Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnet. F+B hat in der rechtssicheren Gestaltung derartiger Wohnwertmietmodelle langjährige Erfahrungen, die in die konkrete Umsetzung der Neuvermietungssoftware einfließen. Je nach den Vorgaben des örtlichen Mietenspiegels sind die Parameter des Wohnwertmietmodells zu modellieren und in der Software abzubilden. Die wohnwertrelevanten Wohnungsmerkmale sind üblicherweise in der digitalen Mieter- bzw. Wohnungsdatenbank enthalten oder können im

Rahmen der Wohnungsabnahme durch eine Vor-Ort-Begehung unaufwändig ermittelt werden.

Sonderfälle

In einigen Sonderfälle greift die Neuvermietungsbegrenzung voraussichtlich auch in angespannten Wohnungsmärkten nicht, dies gilt insbesondere bei Erstvermietung im Neubau sowie in dem Fall, in dem der Vormietvertrag eine höhere Nettokaltmiete aufweist als aktuell gesetzeskonform vereinbart werden könnte. Diese Fälle lassen sich in einer elektronischen Datenhaltung relativ

leicht lösen. Kompliziert ist dagegen die voraussetzliche Sonderregel, dass sich die gesetzlich erlaubte Neuvertragsmiete durch umlagefähige Modernisierungskosten rechtlich zulässig erhöhen kann. Hier sind derartige viele Berechnungskomponenten zu beachten, dass diese Form der Zielmietenermittlung außerhalb der Neuvermietungssoftware erfolgen sollte. In diesem Fall erlangt allerdings die aktuelle Angebotsmiete wieder eine Bedeutung, weil sie den Maßstab bildet, an dem sich Marktgängigkeit der neuen Wohnungsmiete erweisen muss. ■