



**avestrategy**<sup>®</sup>

# ANWENDERFORUM 2012

17. Oktober 2012

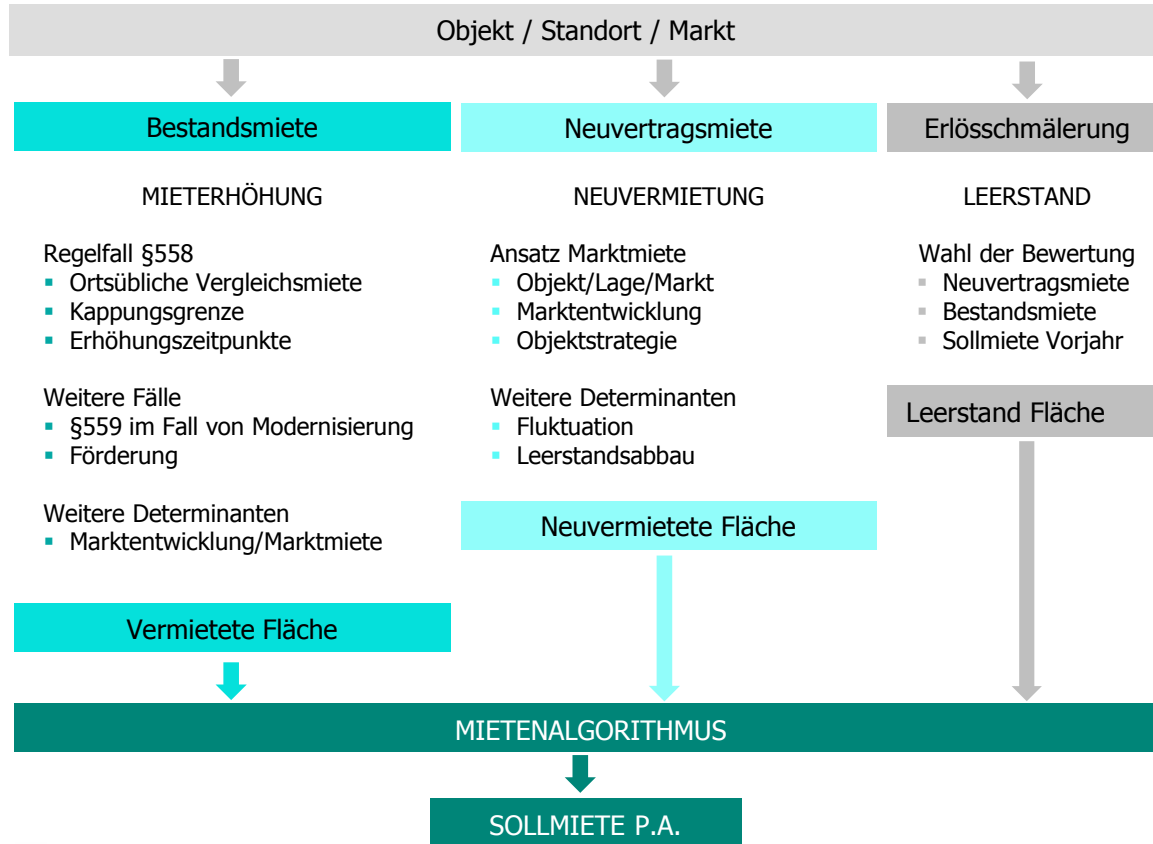
Themen(-Insel) Trinidad  
Mietenplanung mit System

# Warum Mietenplanung?

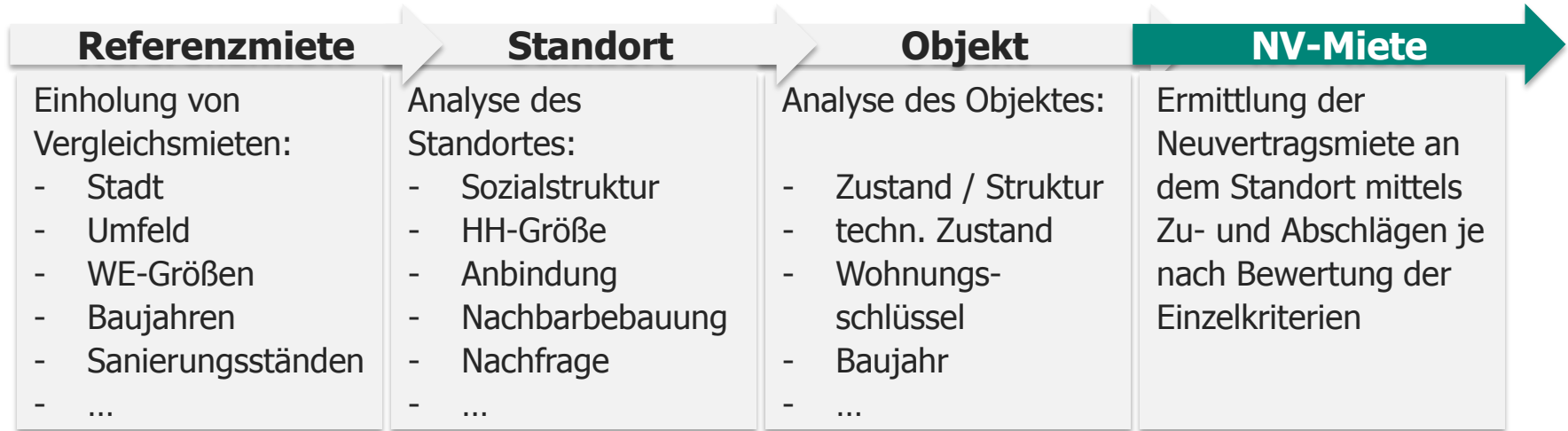
- Mieten sind der größte Werttreiber.
- Im Rahmen der Unternehmensplanung bilden sie damit einen der größten Unsicherheitsfaktoren.
- Unerlässlich bei Investitionsplanungen
- Soll-Ist-Vergleiche nur bei genauer Planung möglich

Eine genaue Mietenplanung setzt eine fundierte Kenntnis über die Objekte, die Märkte und ein gewisses Knowhow bei der Planung voraus.

# Bestandteile der Mietenplanung



# Neuvertragsmiete



Die Bestimmung der Neuvertragsmieten setzt immer eine intensive Bewertung des Bestandes voraus; eine reine Abfrage von Vergleichsmieten reicht dabei nicht aus.

# Neuvertragsmiete

Um diese objektkonkrete Neuvertragsmiete von 4,90 €/m<sup>2</sup> zu ermitteln, haben wir ca. 50 Einzelkriterien über ein Scoring und min. 6 verschiedene Mietspannen bewertet.

## Objekt

Zustand: D  
Struktur: B  
Techn. Zustand: unsaniert  
WE-Schlüssel: große WE

## Standort

Lage: B  
Sozialstruktur: B  
Marktlage: C  
Nachfrage: D

## NV-Miete

4,90 €/m<sup>2</sup>

## Betriebskosten

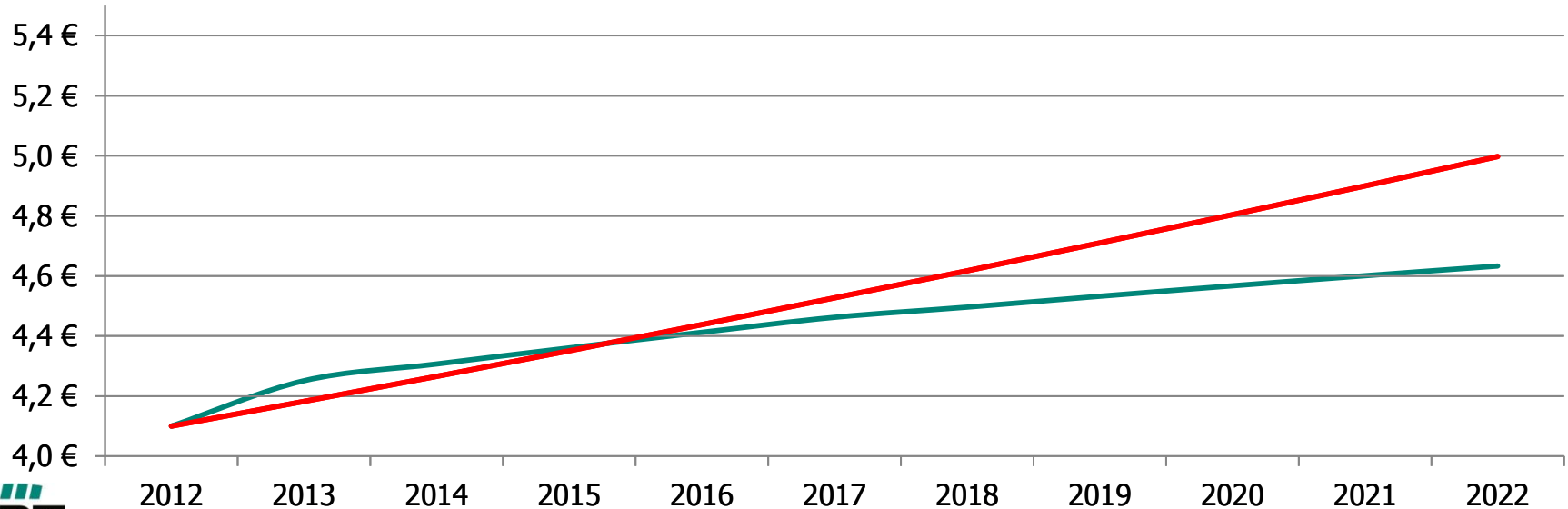
Kalte BK: 1,95 €/m<sup>2</sup>  
Warme BK: 1,80 €/m<sup>2</sup>

## Referenzmiete

Kleine WE: 5,80 €/m<sup>2</sup>  
Mittlere WE: 5,70 €/m<sup>2</sup>  
Große WE: 5,15 €/m<sup>2</sup>  
Referenzmiete: 5,15 €/m<sup>2</sup>

# Mietenplanung

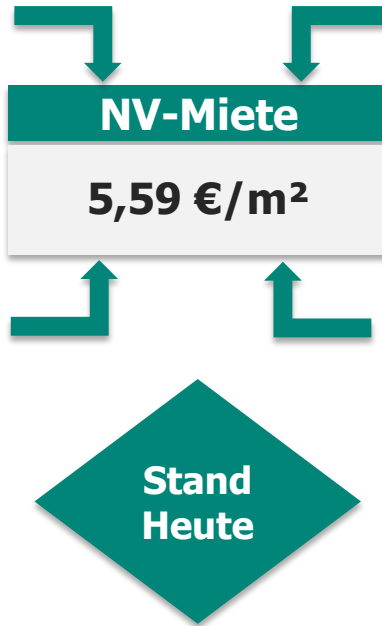
- Einfacher Planansatz mit einer Mietsteigerung von 2 % p.a.
- Planung mit Mietalgorithmus: aktuelle Sollmiete 4,10 €/m<sup>2</sup>, NV-Miete 4,90 €/m<sup>2</sup>, Leerstand 10 %, Fluktuation 5 % Steigerung der NV-Miete 0,5 %, Marktleerstand 3 %



# Neuvertragsmiete nach Investition

Objekt	
Zustand:	A
Struktur:	B
Techn. Zustand:	saniert
WE-Schlüssel:	große WE

Betriebskosten	
Kalte BK:	1,50 €/m <sup>2</sup>
Warme BK:	0,80 €/m <sup>2</sup>



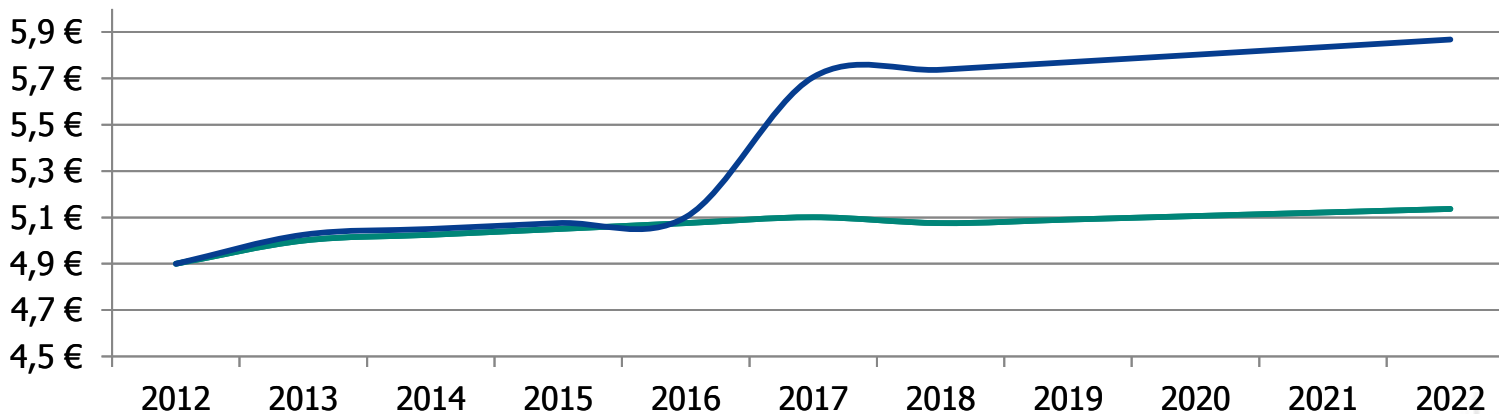
Standort	
Lage:	B
Sozialstruktur:	B
Marktlage:	C
Nachfrage:	C

Referenzmiete	
Kleine WE:	6,20 €/m <sup>2</sup>
Mittlere WE:	5,80 €/m <sup>2</sup>
Große WE:	5,35 €/m <sup>2</sup>
Referenzmiete:	<u>5,50 €/m<sup>2</sup></u>

# Neuvertragsmiete nach Investition

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert

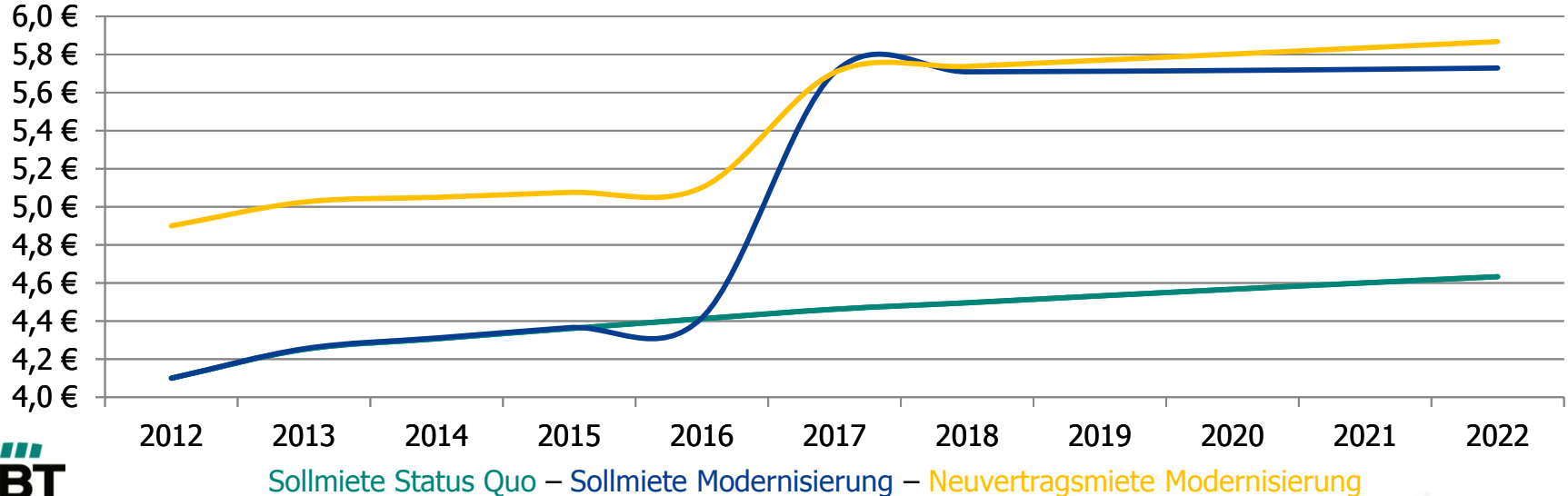
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	unsaniert	<b>saniert</b>	<b>saniert</b>	<b>saniert</b>	<b>saniert</b>	<b>saniert</b>	<b>saniert</b>





# Sollmieten nach Investition

- Im Fall der Investition (Modernisierung) sind über die Neuvertragsmiete hinaus auch andere Prämissen neu zu berechnen (Fluktuation, Leerstand, Mietsteigerung, etc.).
- Die Berechnung der Sollmiete erfolgt mit dem Mietalgorithmus.



# Mietenplanung mit System

- Durch eine genaue Untersuchung des Bestandes (Commercial Due Diligence) können wesentliche Prämissen für die Planung erstellt werden.
- Ein einfacher, meist linearer Planungsansatz wird in der Regel das Ergebnis verfälschen.
- Die Planung sollte sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen (BGB) sowie tatsächlich zu erwartende Mieterbewegungen abbilden können.
- Bei Investitionsvergleichen sollten die zu erwartenden qualitativen Veränderungen in quantitative Ausprägungen umgerechnet werden.
- Aber auch eine sehr gut automatisierte Planung sollte immer auf Plausibilität überprüft werden.

---

## Kontakt

### **BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH**

Bernburger Straße 30/31

10963 Berlin

Telefon: +49 30 26006-0

Fax: +49 30 26006-200

Internet: [www.bbt-gmbh.net](http://www.bbt-gmbh.net)

---

## Ansprechpartner

### **Stefan Kube**

Telefon: +49 30 26006-123

E-Mail: [stefan.kube@bbt-gmbh.net](mailto:stefan.kube@bbt-gmbh.net)