



Preisfindung auf den Wohnungsmärkten im Rhein-Main-Gebiet

Thomas Scherzinger

Transparenz auf den Wohnungsmärkten

Veranstaltung des VdW südwest in Kooperation mit der
Frankfurter Sparkasse

21. Mai 2007



- 1 Die GWH als Vermieter im Rhein-Main-Gebiet
- 2 Qualitätsmanagement in der Dienstleistungserbringung
- 3 Aktuelle Durchschnittsmieten an verschiedenen Teilmärkten
- 4 Nutzung des Mietspiegels als Berechnungsgrundlage
- 5 Bad und Küche als wesentliche Vermietungskriterien
- 6 Die Einwertung der Lage im Frankfurter Mietspiegel
- 7 Schlussfolgerungen



	ORT	GWH Eigenbestand	Geschäftsbes. inkl. Pacht	Summe
1	Frankfurt a.M.	9.893	2.128	12.021
2	Wiesbaden	3.580	194	3.774
3	Raunheim	868	784	1.652
4	Darmstadt	1.329	87	1.416
5	Hanau	811		811
6	Bad Vilbel	24	611	635
7	Bad Homburg	549	16	565
8	Ginsheim-Gustavsburg	467		467
9	Hochheim am Main	412		412
10	Offenbach	174	150	324
11	Dietzenbach	302		302
12	Friedrichsdorf	151	92	243
13	Friedberg	221		221
14	Flörsheim		209	209
15	Mainz	192		192
16	Bad Nauheim	92	60	152
17	Langen	26	126	152
18	Heppenheim	148		148
19	Jügesheim	120		120
20	Maintal		108	108
	Sonstige Gemeinden (24)	744	207	951
	Summe	20.103	4.772	24.875

Die GWH ist in **44** Städten und Gemeinden im Rhein-Main-Gebiet und in Südhessen als Vermieter aktiv.

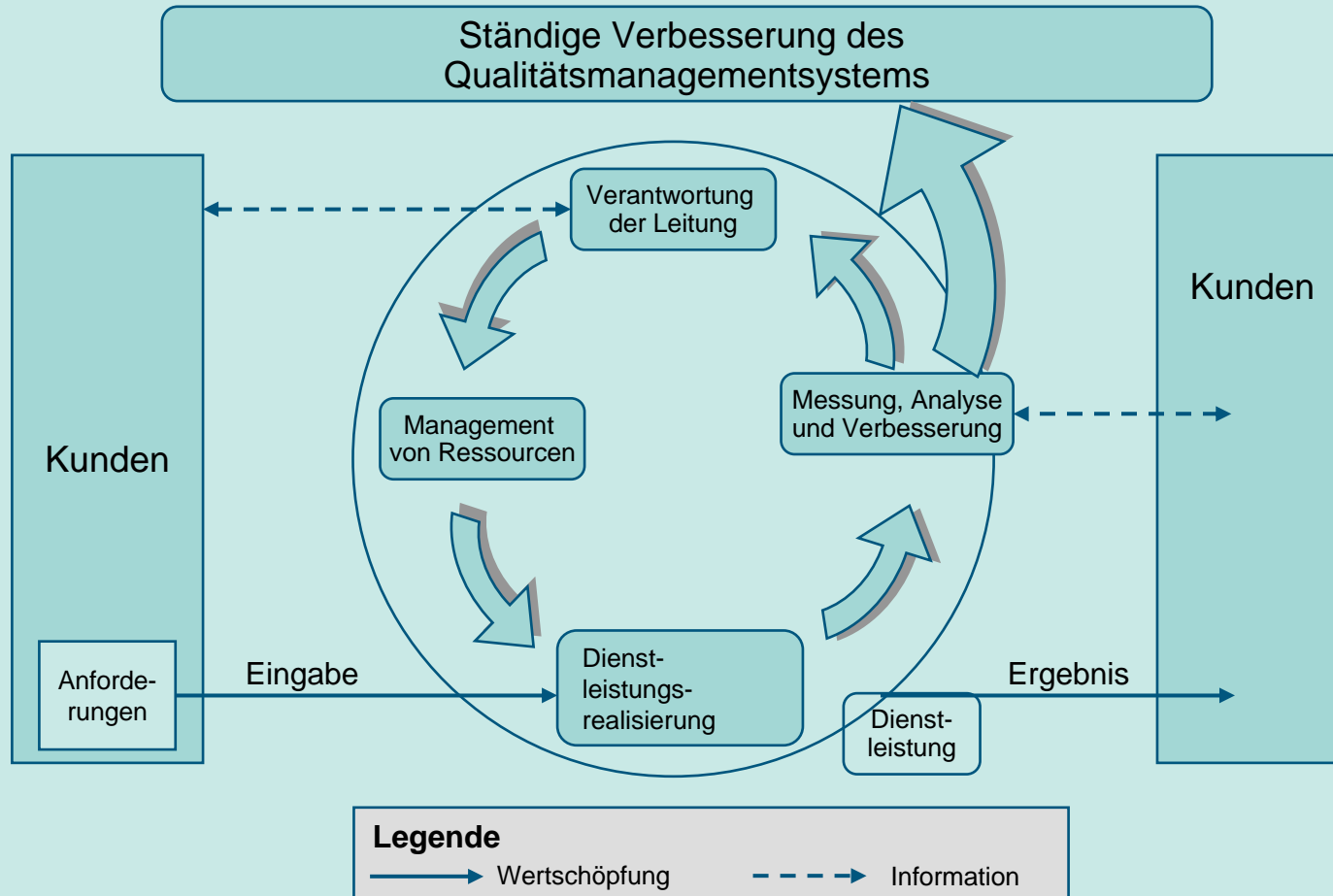
Dabei befinden sich 90% aller Wohnungen an den 11 größten Standorten. Allein **48,3 %** dieses Wohnungsbestandes entfällt auf **Frankfurt**.



2 Qualitätsmanagement in der Dienstleistungserbringung



In der DIN EN ISO 9001 ist unter Punkt „0 - Einleitung“ dieses Bild als „Modell eines prozessorientierten Qualitätsmanagements“ abgedruckt.





Qualität ist die Erfüllung von Kundenanforderungen.

Wer die Anforderungen und Erwartungen seiner Kunden erfüllen möchte, muss zunächst sicherstellen, dass er diese auch wirklich kennt.

Beispiele für Kundeninformationen:

- Rückmeldungen der Kunden (Beschwerden)
- Rückmeldungen vom eigenen Personal oder Lieferanten
- Veröffentlichungen in den Medien
- Informationen von Wettbewerbern
- Vermietbarkeitskriterien



Wie profitiert der GWH-Mieter davon?

1. durch Messung der Kundenzufriedenheit (Fragebögen bzw. Interviews)
2. durch eine gezielte Bereinigung von Schwachstellen
3. durch Auswertungen der eingehenden Beschwerden
4. durch Mitarbeiterschulungen im Kundenservice
5. durch regelmäßige Überprüfungen eines unabhängigen Dritten (TÜV Hessen)
6. durch ein angemessenes Preis- Leistungsverhältnis

Preisfindung auf den Wohnungsmärkten

3 Aktuelle Durchschnittsmieten an verschiedenen Teilmärkten



ORT	Anzahl Wohnungen	Grundmiete pro qm	Wohnfläche in qm	Anzahl Vermietungen in 2006
Kronberg	20	8,20 €	54,69	1
Frankfurt-Rödelheim	338	7,84 €	42,20	64
Frankfurt Sachsenhausen (FKS)	581	7,12 €	53,56	83
Bad Vilbel (Heilsberg)	391	7,09 €	56,91	69
Bad Homburg (Gartenfeldsiedlung)	304	6,70 €	69,36	31
Frankfurt-Eschersheim	260	6,67 €	57,38	56
Raunheim	444	5,88 €	67,32	83
Frankfurt-Sossenheim	614	5,79 €	58,72	102
Dietzenbach	33	5,58 €	69,88	7
Offenbach	165	5,47 €	69,46	30
Friedberg	112	5,12 €	74,30	5



Bei Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB wird die Einwertung jeder einzelnen Wohnung streng gemäß allen Kriterien des Frankfurter Mietspiegels vorgenommen.

Neue Mietverträge werden in der Regel zu aufgerundeten Grundmieten in der Spanne bis zu 15 % über dem errechneten Wert abgeschlossen. Je nach Mikrolage und Zustand der Wohnung oder bei längerer Leerstandsdauer werden auch Grundmieten unterhalb der Mietspiegelberechnung vereinbart.

Bei anstehender Folgevermietung dient diese Berechnung als Grundlage. Verhandlungsbasis ist jedoch die selbst eingeschätzte Marktmiete, die abhängig von der (prognostizierten) Nachfrage davon abweichen kann.



„Gefallen Bad und Küche der Mietinteressentin, wird ihr Partner der aufgerufenen Grundmiete schon zustimmen.“ (Erfahrungswert der Vermietungcenter-Beraterinnen in Frankfurt-Rödelheim)

Der Frankfurter Mietspiegel sieht diverse Zuschlagsfaktoren für Bäder vor, und zwar für Gäste-WC, Eckbadewanne, zusätzliche Duschwanne u. a. Zum Teil tatsächlich vorhandene Kriterien in modernisierten Bädern wie **Hänge-WC, Decken hohe Wandverkachelung mit Bordüre oder Handtuchheizkörper sind nicht aufgeführt**, werden aber von Mietinteressenten als bedeutsames Ausstattungsplus gewertet.

Das **Standard-Bad gemäß Mietspiegel** (ohne Zu- oder Abschläge) soll nur eine Badewanne oder eine Duschwanne beinhalten (sonst nichts?) und gar nicht gekachelt sein → dieses wird es in der Realität kaum geben...



Eine Standardküche für 2-Zimmer-Wohnungen existiert im Frankfurter Mietspiegel nicht. Bereits das Vorhandensein oder auch das Fehlen einer Küche begründen Abschläge von der durchschnittlichen Basis-Nettomiete. Diese Abschläge steigen von 0,13 €/m² bei einer Wohnküche auf 0,52 €/m² bei einer Kochküche. Dagegen rechtfertigt der in das Wohnzimmer integrierte offene Küchenbereich einen Zuschlag von 0,89 €/m².

Dagegen sagt das Merkblatt „Augen auf beim Hauskauf“ von Haus und Grund Deutschland: „*Offene Einbauküche = Kochdünste ziehen garantiert ins Wohnzimmer.*“ Es ließe sich ergänzen: Geräusche der Dunstabzugshaube übertönen den Fernseher, Essensgerüche halten sich in Gardinen und Polstermöbeln etc.

Fazit: Ein wahrer Zuschlagsfaktor, aber nur für 2-Zimmer-Wohnungen. In Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sind nämlich alle Arten von Küchen gleichwertig.



Eine **gute Wohnlage** ist einen Zuschlag von 0,84 €/m² wert. Diese findet man gemäß Mietspiegel unter anderem im **Westend, Holzhausenviertel, teilweise in Bockenheim und Sachsenhausen** → alles begehrte Stadtteile mit hoher Nachfrage nach Wohnraum.

Dennoch klammert der Mietspiegel bestimmte Bezirke von der guten Lage aus, z. B. die **Fritz-Kissel-Siedlung in Sachsenhausen-West**. Dabei handelt es sich um viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1952 und 1955 sowie 1968. Die Wohnsiedlung steht zudem als Gesamtlage unter Denkmalschutz, soll aber nicht als gute Wohnlage gelten.



Teplitz-Schönauer-Straße 22 - 26





Teplitz-Schönauer-Straße 22 - 26





Der Lagefaktor „einfache Wohnlage“ gemäß Mietspiegel führt zu einem Abschlag von 0,27 €/m² und **setzt einen Standort einem Gewerbegebiet gleich**. Somit kann in solchen Gegenden eher von einer dichten Bebauung mit Verkehrslärm und fehlenden Grünanlagen ausgegangen werden.

Am Beispiel Henri - Dunant - Siedlung in Frankfurt – Sossenheim wird das Gegenteil ersichtlich. **Die Abwertung trifft hier ein mindestens durchschnittliches Wohngebiet aus Mehrfamilienhäusern mit 3 oder 4 Geschossen und großzügig begrünten Anlagen.**



Henri – Dunant - Siedlung





Henri – Dunant - Siedlung





Die Mietpreisbildung während der Vertragsverhandlungen ist ein relativ offener Prozess. Dabei sind die individuellen Anforderungen und Erwartungen des Kunden an das Produkt und die Dienstleistung entscheidend.

Viele Kundenpräferenzen in der Wohnungsausstattung sind Geschmackssache.

Der Frankfurter Mietspiegel zielt zwar auf eine Objektivierbarkeit des lokalen Wohnungsmarktes ab, überzeichnet jedoch aufgrund seiner detaillierten Zu- und Abschlagskriterien.

Demgegenüber erlaubt das Vergleichsprinzip die Berücksichtigung individueller Wohnungszuschnitte und Ausstattungsmerkmale.



Thomas Scherzinger

Bestandsbewirtschaftung Rhein-Main

**GWH Gemeinnützige Wohnungs-
gesellschaft mbH Hessen**

Westerbachstraße 33

60489 Frankfurt am Main

Tel.: 069 97551-234

Fax: 069 97551-4234

E-Mail: TScherzinger@gwh.de

Internet: www.gwh.de