

Neuvermietungsprozess

Multiauskunftteilösungen helfen, Risiken zu verringern

Auskunfteien helfen als Partner der Wohnungswirtschaft bei der Risikoeinschätzung von natürlichen und juristischen Personen. Die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW Herne) hat im Rahmen einer Analyse festgestellt, dass die Kombination von mehreren Auskunfteien die Transparenz im Neuvermietungsprozess erhöht, Risiken leichter erkennbar macht und Mietausfall reduziert.



Thomas Bruns
Geschäftsführer
HGW Herne
Herne



Henrik Riedel
Mexxon GmbH
Bad Homburg

Wie können wir in einem sich verändernden und verschlechternden Marktumfeld unsere bisher geringe Mietausfallquote konstant halten? Wie schaffen wir es, die Risiken für unser Unternehmen zu verringern, wenn die Mietklientel schwieriger wird? Welche Werkzeuge können wir unseren Mitarbeitern in die Hand geben, damit sie weiterhin professionell ihren Job machen können? Solche und weitere Fragen stellte sich die HGW Herne Anfang 2013 und suchte nach nachhaltigen, zügig umsetzbaren und bezahlbaren Lösungsmodellen. Ziel war es, die Mietausfallquote gering zu halten, ohne den Leerstand wesentlich zu erhöhen.

Herausforderungen eines sich verschlechternden Marktumfeldes begegnen

Im Rahmen einer tiefergehenden Analyse wurden der Erstkontakt mit den Mietinteressenten und die zur Entscheidungsfindung bezüglich eines Mietvertrags benötigten Informationen als wichtiger Ansatzpunkt identifiziert. In diesem Prozessschritt können bereits diverse Mietausfallrisiken erkannt und wirkungsvoll reduziert werden.

Die HGW Herne nutzte seit vielen Jahren eine Auskunftei zur Bonitätsprüfung ihrer Mietinteressenten. Die hierbei von der Auskunftei zur Verfügung gestellten weichen, mittleren und harten Negativmerkmale stellen dabei Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall dar und prognostizieren mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten. Als wei-

ches Negativmerkmal wird z. B. ein Mahnbescheid betrachtet. Ein Mieter, der dieses Negativmerkmal aufweist, wird später mit einer Wahrscheinlichkeit von 30% einen Zahlungsausfall verursachen. Bei harten Negativmerkmalen handelt es sich um Haftbefehle oder eidesstattliche Versicherungen, die jeweils mit einer 80%igen Wahrscheinlichkeit Zahlungsausfälle nach sich ziehen.

Branchenübergreifender Überblick ist nötig

Im weiteren Schritt unterstützten Datenexperten die HGW bei der weiteren Analyse. Dabei zeichnete sich ab, dass Negativmerkmale nicht nur in einer Branche oder in einem Wirtschaftssektor entstehen. Sie stammen aus unterschiedlichen Lebensbereichen, z. B. aus der Telekommunikationsbranche, dem Versicherungssektor, dem Handelsbereich oder dem Bankenbereich. Es wurde deutlich, dass Auskunfteien i. d. R. jeweils gewisse Branchenschwerpunkte besetzen, in denen sie einen sehr guten Überblick haben; es aber an einem branchenübergreifenden Blick mangelt. Da die Negativmerkmale jedoch in verschiedenen Sektoren und unterschiedlichen Branchen entstehen, kann eine einzige Auskunftei nicht alle zur jeweiligen Person vorliegenden Negativmerkmale liefern, was die Risikoeinschätzung erschwert.

Auskunfteikombinationen im Test

Weitergehende Tests untersuchten anhand der Daten von Mietern, die bereits Mietausfälle

verursacht hatten, die Unterschiede zwischen der Nutzung einer einzigen Auskunftei und der Nutzung einer Auskunfteikombination. Diese Datentests erfolgten unter Einbeziehung der HGW-Belegschaft, um ein Höchstmaß an Akzeptanz zu erreichen.

Je nach genutzter Auskunfteilösung oder Auskunfteikombination fiel die Erkennungsquote von weichen, mittleren und harten Negativmerkmalen unterschiedlich hoch aus. So lieferte die beste Single-Auskunfteilösung in den Tests eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von ca. 77%. D. h. von den generell vorhandenen Negativmerkmalen erkannte die beste Single-Auskunftei nur ca. 77%.

Im Duo-Auskunfteiansatz, welcher verschiedene Kombinationen von jeweils zwei Auskunfteien darstellt, erbringt die bestmögliche Zweierkombination eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von ca. 85%.

Die Erkennungsquote von Negativmerkmalen konnte in der multiplen Dreier-Auskunfteilösung auf ca. 97% erhöht werden. Dies bedeutet eine Steigerung der Erkennungsquote von 20% gegenüber der Single-Auskunfteilösung. Durch diese multiple Auskunfteilösung werden fast alle vorhandenen Negativmerkmale erkannt. Dieser multiple Ansatz stellt damit eine optimale Grundlage für die Risikoprüfung in der Neuvermietung dar. Die hohe Erkennungsquote von nahezu 100% liefert (fast) sämtliche Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall und kann ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten auf einer breiten Grundlage prognostizieren.

Eine Abdeckung von 100% wäre nur durch die Beschaffung weiterer Informationen zu erzielen; angesichts des geringen Restrisikos wäre dies jedoch nicht wirtschaftlich.

Umstellung stößt auf große Akzeptanz

Im HGW-Neuvermietungsprozess wurde die bislang im Rahmen der Mietinteressentenprüfung verwendete Single-Auskunfteilösung durch eine multiple Auskunfteilösung ersetzt. Diese fragt bei der jeweiligen Mietinteressentenprüfung gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gleichzeitig mehrere Auskunfteien ab und liefert vorhandene Bonitätsinformationen und Negativmerkmale zurück.

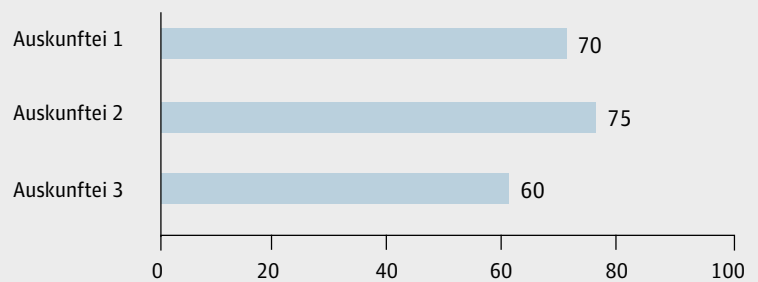
Die Ergebnisse dieser multiplen Auskunfteiprüfung werden in einen Kombirisikoreport dargestellt, der die unterschiedlichen Begrifflichkeiten, Zahlenwerte und Aussagen der angebotenen Auskunfteien zusammenführt und leicht lesbar und einschätzbar macht. Die intuitive Anwendung wurde von der HGW-Belegschaft sehr gut angenommen.

Dadurch gewinnt die HGW regelmäßig mehr Transparenz und einen besseren Überblick, erzielt einen Mehrwert im Risikomanagement und konnte die geringe Mietausfallquote trotz des sich verändernden und sich verschlechternden Marktumfeldes konstant halten.

Die gewonnene Transparenz hilft nicht nur dem Vermieter bei der Neuvermietung, eine bessere Risikoeinschätzung vorzunehmen. Die bereitgestellten Daten geben auch dem Mieter ein hohes Maß an Transparenz, falls z. B. diesem nicht bekannt ist, dass Negativmerkmale bei Auskunfteien über ihn gespeichert sind. Der Mieter ist dann in der Lage, mit diesen Informationen konstruktiv und zielgerichtet umzugehen.

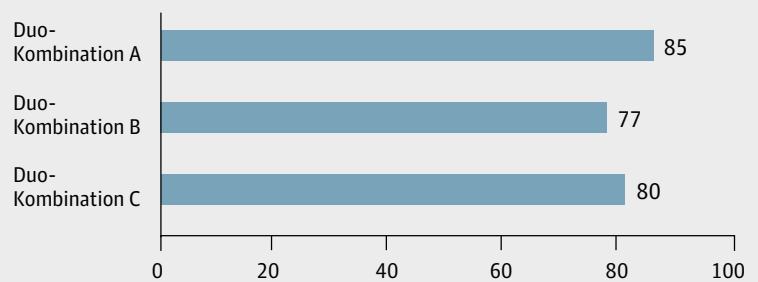
Die multiple Auskunfteilösung schafft nachweislich ein hohes Maß an Transparenz und kann Mietausfall nachhaltig reduzieren. Aus diesen Gründen stellt der multiple Auskunfteiansatz eine ebenso zeitgemäße wie effektive Lösung im Risikomanagement in der Neuvermietung von Immobilien dar. ■

ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM SINGLE-AUSKUNFTEIANSATZ

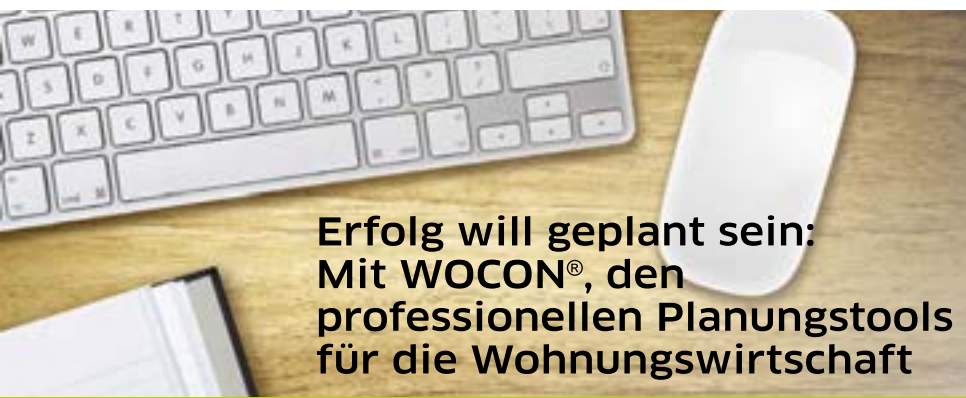
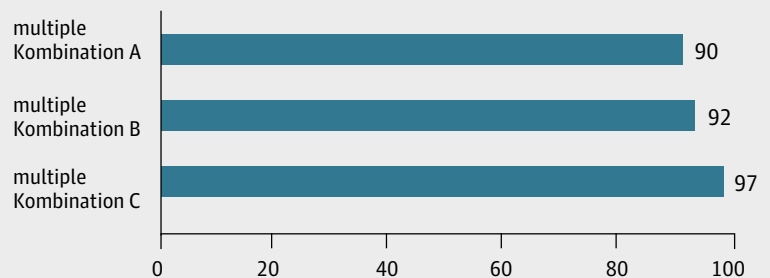


Quelle: Mexxon

ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM DUO-AUSKUNFTEIANSATZ



ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM MULTIPLEN AUSKUNFTEIANSATZ



**Erfolg will geplant sein:
Mit WOCON®, den
professionellen Planungstools
für die Wohnungswirtschaft**

WOCON® **WOCONve®**

Mehr Infos: Code scannen
und Broschüre downloaden

