



Die richtige Miethöhe?



Welche Miete kann ich verlangen?
Welche Miete soll ich verlangen?

**Steuerberater
Tilman Stroh**



Die richtige Miethöhe?

1. Relevanz der Miethöhe
2. Übliche Marktmiete
3. Berechnung der Soll-Miete
4. Mietanpassung aufgrund Inflation?
5. Fazit



1. Relevanz der Miethöhe

- Steuerrecht § 21 Abs. 2 EStG:
„¹Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. ²Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.“
- Investitionsentscheidung
- Vermögenserhalt

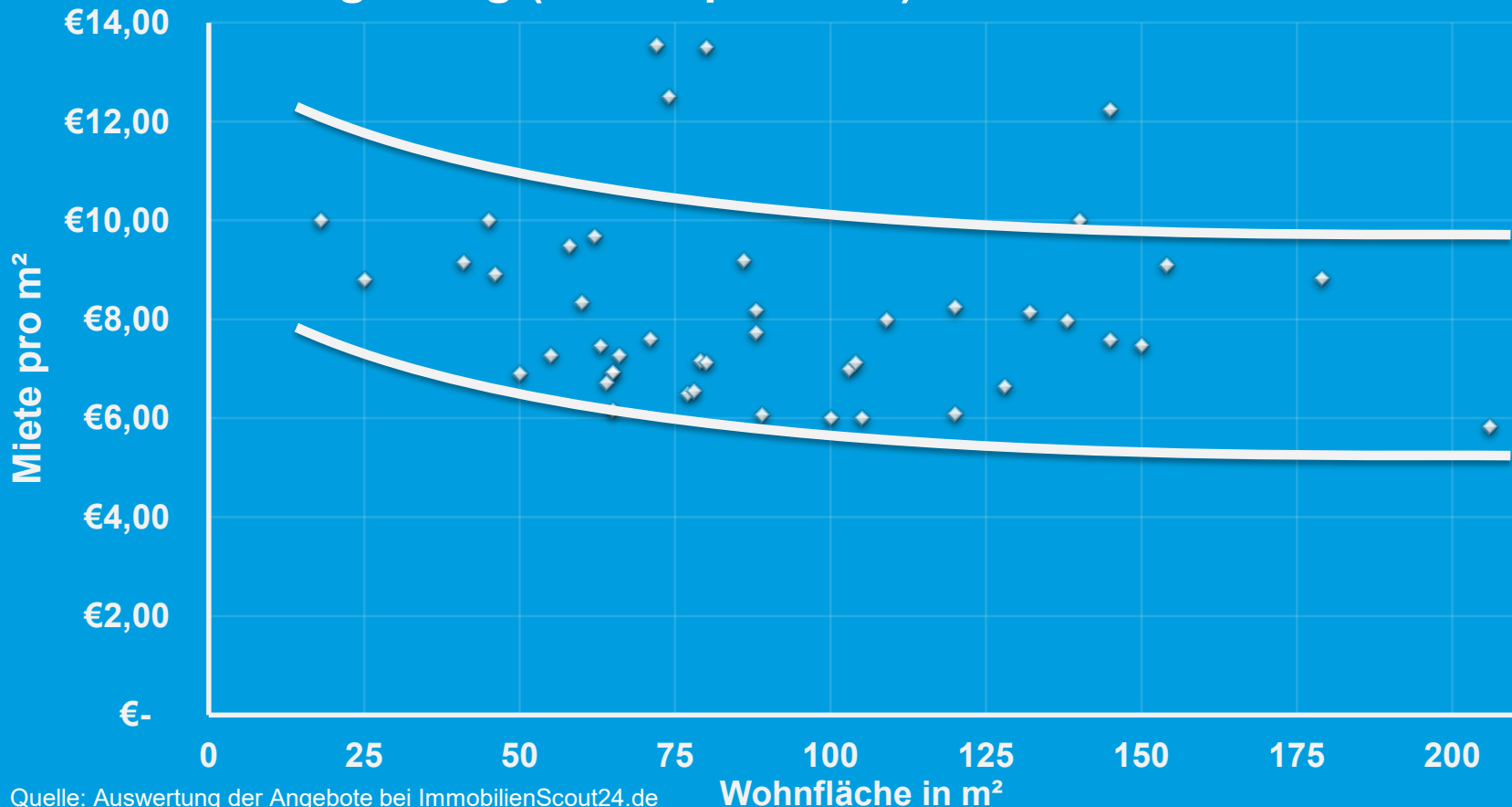


2. (Orts-)Übliche Marktmiete

- gibt Antwort auf die Frage „Welche Miete kann ich verlangen?“
- In Abhängigkeit von der Lage
 - Region
 - Stadt / Gemeinde
 - Stadtteil / Ortschaft
- In Abhängigkeit vom Zustand und der Größe der Wohnung
- bei Neuvermietungen ist die durchschnittliche Miete höher als der Durchschnitt bei bestehenden Mietverhältnissen

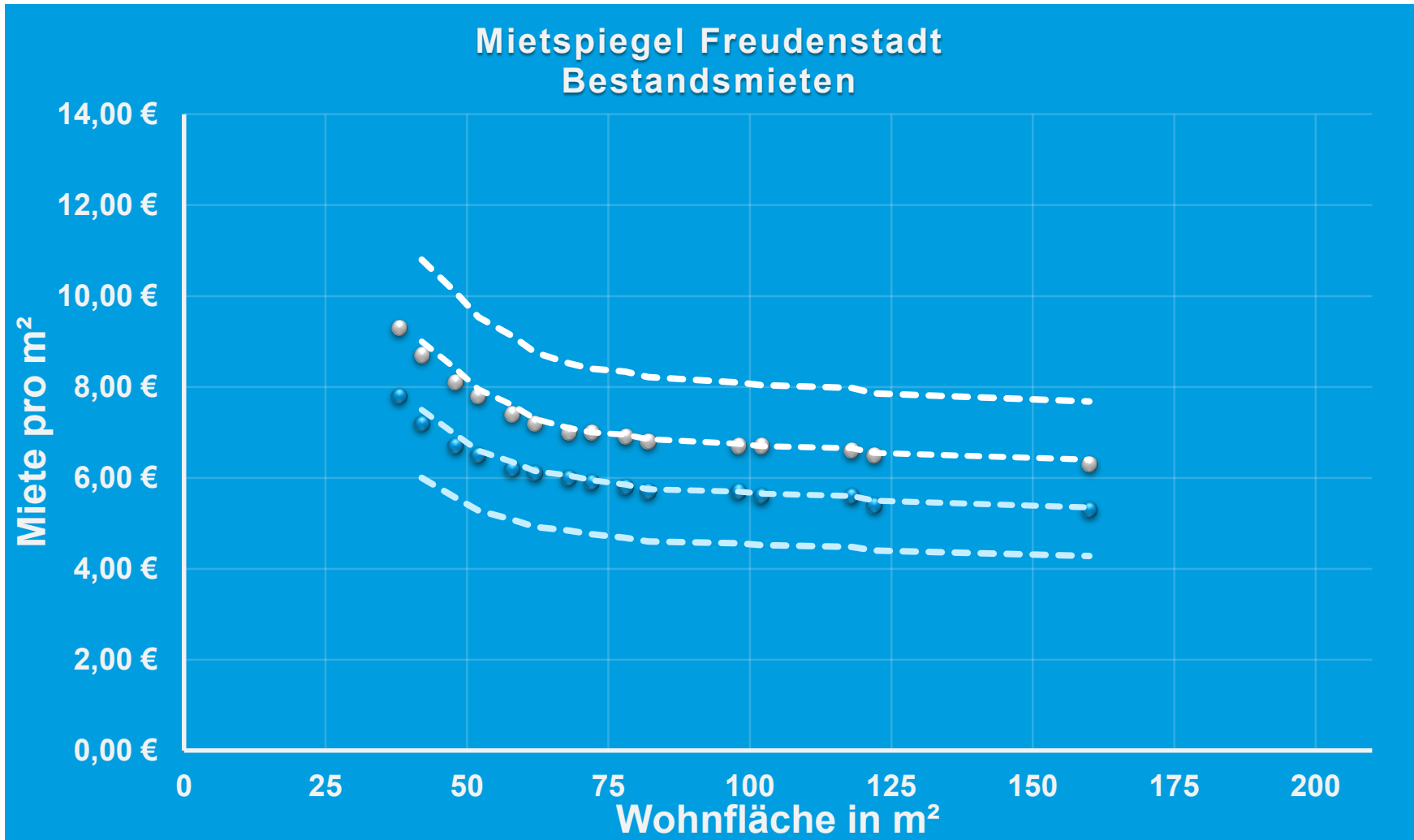


Marktmiete bei Neuvermietungen in Horb und Umgebung (März/April 2019)



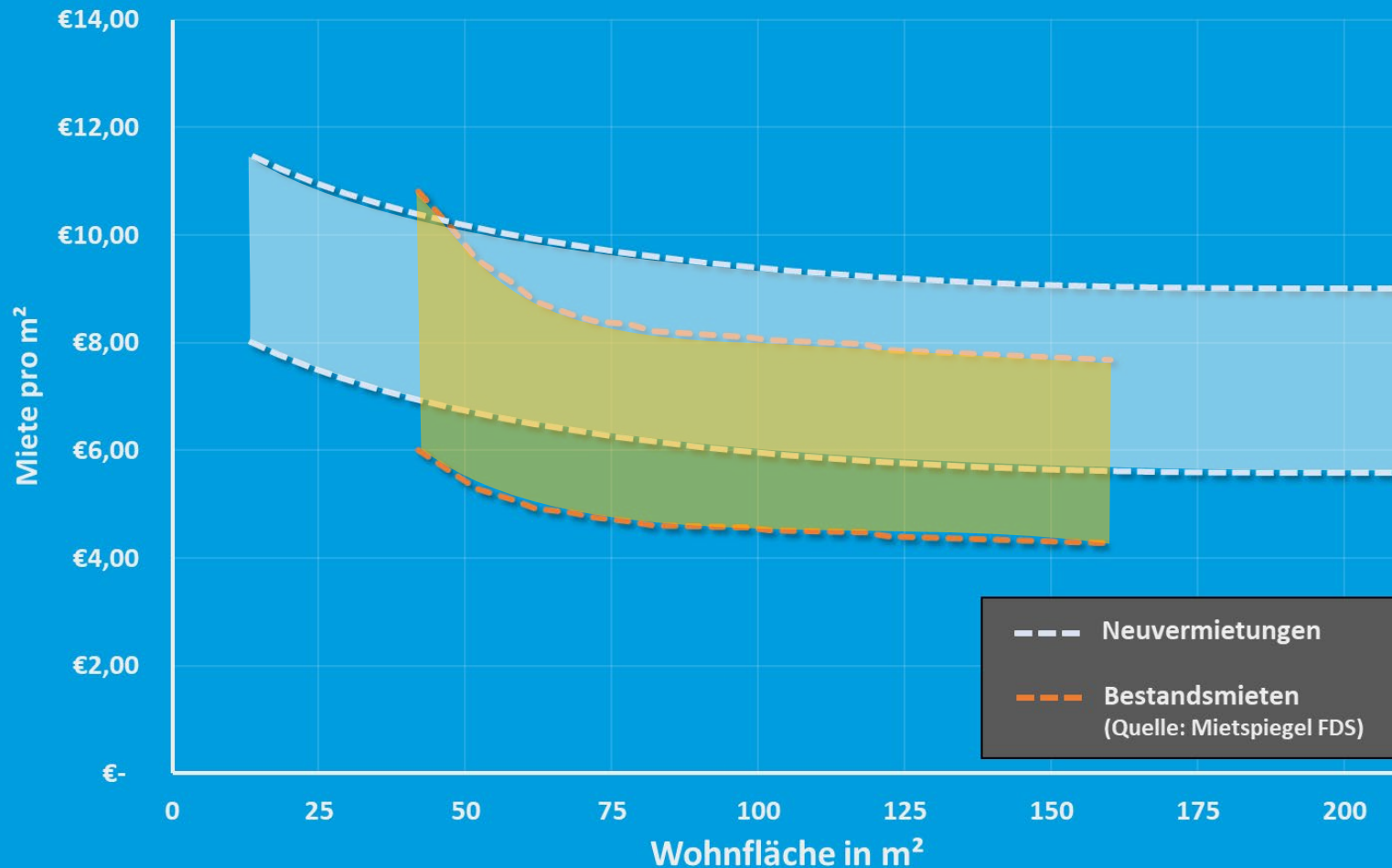
Quelle: Auswertung der Angebote bei ImmobilienScout24.de







Vergleich Mietniveau





3. Berechnung der Soll-Miete / Wunsch-Miete

- Grundlagen für die Berechnung sind
 - a) Kosten und
 - b) Renditeunter Berücksichtigung des Marktrisikos
- zu den Kosten gehören:
 - Anschaffungskosten
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
 - (eventuell: Finanzierungskosten)
- Rendite = Verzinsung des eingesetzten Kapitals
Orientierungshilfe: aktueller Zinssatz



Exkurs: Bruttorendite und Nettorendite

- Bruttorendite = $\frac{\text{Kaltmiete pro Jahr}}{\text{Kaufpreis}}$
- Nettorendite = $\frac{\text{Kaltmiete} - \text{jährliche Kosten}}{\text{Anschaffungskosten}}$
- Bruttorendite ist zum Vergleich gleichartiger Immobilien geeignet; ein Vergleich mit alternativen Vermögensanlagen (z.B. am Kapitalmarkt) ist damit nicht möglich
- Nettorendite ist finanzmathematische Rendite, die Vergleich mit alternativen Vermögensanlagen möglich machen soll



Berechnung der Soll-Miete

Formel für Nettorendite i :

$$i = \frac{M - IK - VK - WM}{AK}$$

ergibt für Miete

$$M = i \cdot AK + IK + VK + WM$$

M = Kaltmiete abzüglich Mietausfallwagnis

IK = Instandhaltungskosten

VK = Verwaltungskosten

WM = Wertminderung der Immobilie (Abschreibung)

jeweils bezogen auf ein Jahr

AK = Anschaffungskosten = Kaufpreis + Anschaffungsnebenkosten



Beispiel:

- Eigentumswohnung, Neubau, Garagenstellplatz, guter Standard
- Wohnfläche: 70 m²
- Kaufpreis inkl. Grund und Boden: 250.000 EUR
- anteiliger Grund und Boden: 100 m²
Bodenwert: 180 EUR/m², insgesamt 100 m² × 180 EUR/m²
= 18.000 EUR
(entspricht 257 EUR pro m² Wohnfläche)
- Anschaffungsnebenkosten: 5% GrErwerbSt = 12.500 EUR
Notarkosten etc. = 3.000 EUR
- AK = Kaufpreis + ANK = 250.000 EUR + 12.500 EUR + 3.000 EUR
= 265.500 EUR



AK pro m² Wohnfläche = 3.790 EUR / m²

abzüglich AK für G+B - 260 EUR / m²

= anteilige AK für Gebäude 3.530 EUR / m²

(tatsächliche Baukosten 2.800 EUR / m², Rest für Vertriebskosten, Gewinn Bauträger etc.)

Instandhaltungskosten = Zuführung zur Instandhaltungsrücklage der WEG + Rücklage für Instandhaltung ETW empfohlen werden 0,8 bis 1 % der Baukosten, hier also 0,8 % von 2.800 EUR = 22,40 EUR / m²

Verwaltungskosten = 250 EUR pro Jahr = 3,57 EUR / m²



Wertminderung wegen Alter: bei regelmäßiger Instandhaltung ist Wertminderung geringer als bei unterlassener Instandhaltung; da hier mit einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gerechnet wird, kann die Wertminderung mit 0,5 % unterstellt werden

$$\text{Wertminderung} = 0,5\% \text{ von } 3.530 \text{ EUR / m}^2 = 17,65 \text{ EUR / m}^2$$

Rendite i soll mindestens 1,5% betragen

(die Inflation wird hier nicht berücksichtigt, da unterstellt wird, dass die Inflation durch die „Wertsteigerung“ der Immobilie ausgeglichen wird; Immobilienvermögen gilt als inflationssicher)



Jahreskaltmiete (vor Ausfallrisiko)

$$\begin{aligned} M &= i \cdot AK + IK + VK + WM \\ &= (1,5\% \times 3.790 + 22,40 + 3,57 + 17,65) \text{ EUR / m}^2 \\ &= 100,47 \text{ EUR / m}^2 \end{aligned}$$

zuzüglich Ausfallrisiko (z.B. 5 %) ergibt 105,49 EUR / m² p.a.

Monatliche Kaltmiete bei $i = 1,5\%$: 105,49 EUR / m² : 12 Monate

$$= \underline{\underline{8,79 \text{ EUR / m}^2}}$$

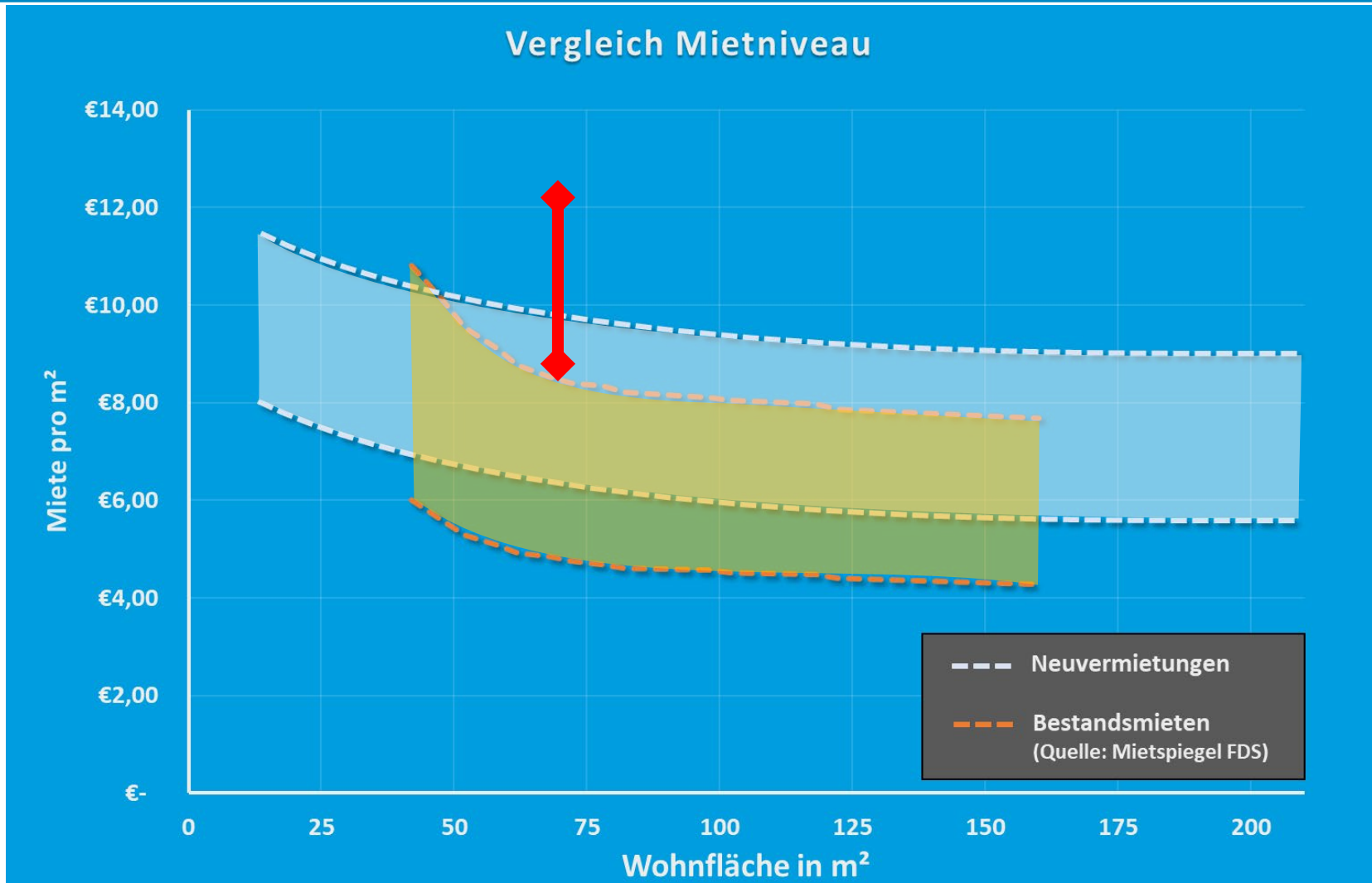
(Bruttorendite = 2,95 %)

Monatliche Kaltmiete bei $i = 2,5\%$

$$= \underline{\underline{12,11 \text{ EUR / m}^2}}$$

(Bruttorendite = 4,07 %)

Die richtige Miethöhe?





4. Mietanpassung aufgrund Inflation?

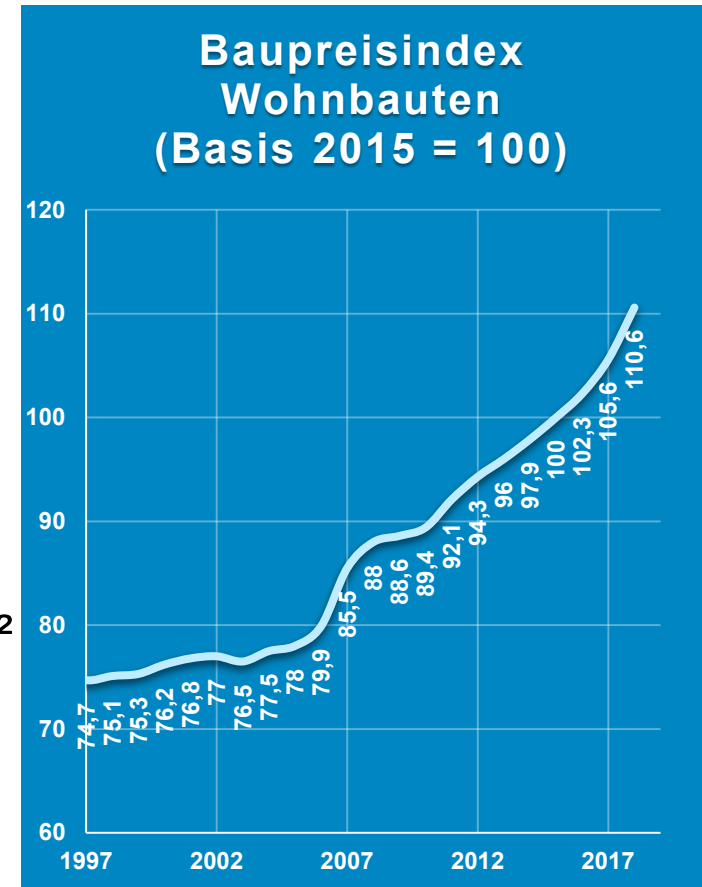
- Grundüberlegungen:
 - Inflation erhöht nicht das gebundene Kapital
 - Inflation bzw. Kostensteigerungen wirken sich aber aus auf:
 - a) Instandhaltungskosten,
 - b) Verwaltungskosten;
 - bei der Rendite spielt die Inflation keine Rolle, da die Wertsteigerung der Immobilie diese ausgleicht
- bei der Wertminderung (Abschreibung) kann allerdings Inflation berücksichtigt werden, d.h. die Wertminderung wird aus den fiktiven Wiederbeschaffungskosten berechnet;



Die richtige Miethöhe?

Beispiel (gleicher Sachverhalt)

- Kostensteigerung gemäß Baupreisindex in 5 Jahren: + 15%
- Inflation 1,5% p.a., ergibt ca. 7,7 % nach 5 Jahren
- $M = i \cdot AK + IK \cdot 1,15 + VK \cdot 1,077 + WM_i$ indexiert
- WM_i indexiert = $0,5\% \cdot \text{hist. Geb.kosten} \cdot 1,15$
- $M = 56,85 + 22,40 \cdot 1,15 + 3,57 \cdot 1,077 + 3.570 \cdot 0,5\% \cdot 1,15$
 $= 56,85 + 25,76 + 3,84 + 20,53 = 106,98 \text{ EUR/m}^2$
- zuzüglich Zuschlag für Mietausfallwagnis:
Kaltmiete pro Monat = 9,36 EUR / m²
(= Mietsteigerung von 6,48%)





5. Fazit:

- Mietniveau bei Neuvermietungen liegt in der Regel über dem Durchschnitt der bestehenden Mietverträge;
- (übliche) Marktmiete ist kein genau definierter oder berechenbarer Wert sondern ein statistischer Wertbereich;
- finanzmathematisch berechnete Soll-Miete wird durch die tatsächliche Marktmiete limitiert;
- Anpassung der vereinbarten Miete aufgrund Kostensteigerungen bzw. Inflation ist für den Vermögenserhalt notwendig;
- besser regelmäßige Mieterhöhungen in kleinen Schritten als große Erhöhung nach einigen Jahren;