

# Tipps für Vermieter Teil #2 – Konditionen und Preisbildung bei der Vermietung

[ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/tipps-fur-vermieter-teil-2-konditionen-und-preisbildung-bei-der-vermietung/](https://ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/tipps-fur-vermieter-teil-2-konditionen-und-preisbildung-bei-der-vermietung/)

Im vorangegangenen Artikel wurde über den Vorgang der Vermietung berichtet, also wie ein Vermieter die Mietsache möglichst effektiv und nachhaltig vermieten kann. Heute soll es darum gehen, welcher Preis für eine Mietsache gerechtfertigt ist bzw. welche Parameter sich auf die Preisbildung auswirken. Als Mieter bietet ihnen diese Artikelserie hier viel Aufschlussreiches rund um die Anmietung einer Mietsache.

Grundsätzlich ist der Mietpreis aufgeteilt in einen Kaltmiete-Anteil und einen Nebenkosten-Anteil, welcher sich in der Regel wiederum aus Betriebs- und Heizkostenanteilen zusammensetzt. Beide Mietpreis-Anteile, also Kaltmiete und Nebenkosten, bilden die sogenannte Warmmiete. Die Kaltmiete ist also der Anteil, den der Mieter für die Benutzung der Mietsache bezahlt und welcher vom Vermieter als Netto-Einnahme erzielt wird, während die Nebenkosten vom Mieter für Heizung, Wasser, Straßenreinigung, Grundsteuer etc. und somit für den Vermieter als durchlaufende Position zur Deckung der dem Vermieter belasteten Nebenkostenvorauszahlungen der Versorger gebucht werden.

Somit kann regulär nur die Kaltmiete vom Vermieter “preisgebildet” werden, da die übrigen Kosten von den jeweiligen Versorgern vorgegeben sind.

Welche Parameter bilden nun den Preis, besser gesagt die Höhe der Kaltmiete einer Mietwohnung oder eines Hauses?

Dies sind zum einen äussere Faktoren, wie z.B.

## 1. die Lage der Mietsache im Stadtgebiet / Land

So sind die Mieten natürlich in München oder Stuttgart Stadtmitte deutlich höher als z.B. in Bochum Stadtmitte. Oder in ländlichen Gegenden. Trotzdem können in bestimmten hochwertigen Wohnlagen von Bochum die Mietpreise (wir sprechen hier von Euro je qm Wohnfläche) höher liegen als in unterdurchschnittlichen Wohnlagen von München. Und in begehrten ländlichen Wohnlagen kann das Mietpreisniveau wiederum höher liegen als in einer Stadtmitte. Es kommt also auf die Lage und “Begehrtheit” der Lage der Mietsache an.

## 2. Der Mietpreisspiegel

Eine für Vermieter gute Orientierung zur Preisbildung einer Kaltmiete bietet der Mietpreisspiegel der Kommune, in der sich die Mietsache befindet. Nicht alle Kommunen oder Gemeinden veröffentlichen einen Mietpreisspiegel, aber die meisten größeren bieten



Bild (c) Dipl.-Ing. Michael Schröder –  
Faktoren der Mietpreisbildung

diesen "behördlichen" Service, oftmals auch über den Gutachterausschuss der Städte und Kommunen an. Hier werden Mietpreinsniveaus stadtbezogen und oftmals auch bereichsbezogen veröffentlicht. Findet man seine Mietsache wieder, so können weitere äussere und innere Faktoren zu Zu- oder Abschlägen des Mietpreises in € je qm führen. Zu den inneren Faktoren kommen wir später. Der Mietpreisspiegel ist jedoch nur eine Richtschnur für den Vermieter, denn jede Mietsache ist individuell preislich festzulegen und nicht über einen "Standardpreisspiegel" preislich einzuordnen. Achtung: unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Mietpreise nicht über einem bestimmten %-Wert oberhalb des Mietpreisspiegels liegen. Wenn doch, kann es im Falle von Mietstreitigkeiten zu Rückforderungen zugunsten des Mieters kommen. Hinweise bietet hierzu oftmals der jeweilige Mietpreisspiegel oder aber das Stichwort "Wuchermiete" in den Suchmaschinen.

### **3. Das Gebäude selber, das Bewohnerklientel und die Marktsituation**

Natürlich hängt der Preis auch vom Gebäude ab. Ist das Gebäude gepflegt, besonders schöner Gestalt und Architektur, technisch auf neuestem Niveau, sehr gut wärmegeklämt, freistehend oder ggf. sogar berühmt, oder ist es ungepflegt, kostet es viel Nebenkosten wie z.B. Heizkosten, unansehnlich, im Block gebaut etc. Zu- und Abschläge sind hier gerechtfertigt. Auch die Bewohner des Hauses und die direkte Nachbarschaft prägen oftmals den Mietpreis einer Wohnung oder eines Hauses, Stichwort "multikulturelle Bewohnerschaft / Nachbarschaft". Dies kann ebenso zu positiven oder negativen Ausschlägen des Mietpreises führen. Letztlich ist natürlich auch der Markt selber preisentscheidend. Je größer die Nachfrage, umso höher der Mietpreis / qm. Umso niedriger die Nachfrage, desto...na, Sie wissen schon!

Doch auch innere Faktoren bestimmen den Mietpreis einer Mietsache, wie z.B.

#### **1. Die Lage der Wohnung im Gebäude / Aufzug und Treppe**

Liegt die Wohnung im 4. Obergeschoss ohne Aufzug, nur über eine Treppe erreichbar, oder im 1. Obergeschoss? Ist ein Aufzug vorhanden, kann eine hochgelegene Wohnung mit toller Aussicht deutlich teurer angeboten werden als eine verschattete Erdgeschosswohnung. Achtung: für ein älteres Ehepaar kann wiederum eine Erdgeschosswohnung (barrierefrei und schattig) sehr attraktiv sein und somit einen höheren Mietpreis erzielen.

#### **2. Der Zuschnitt der Wohnung**

Ein bedarfsgerechter Zuschnitt der Wohnung / der Mietsache ist essentiell für die Nachhaltigkeit und Höhe einer Miete. Bettnischen, wie früher weit verbreitet, sind heute nicht mehr an den Mann oder die Frau zu bringen. Zumindest nicht mit einer nachhaltigen Miete. Ebenso spielen die Größe der Räumlichkeiten, der Grundriss als solcher und das Vorhandensein eines Balkones oder einer Loggia / Terrasse für die Preisbildung eine große Rolle. Kleinere Wohnungen können erfahrungsgemäß noch ohne Balkon gut vermietet werden, weil die Mieter häufiger wechseln. In größeren Wohnungen ist das Fehlen eines Balkons oder Austrittes in jedweder Form oft ein KO Kriterium. Eine helle Wohnung, nutzungsgerecht geschnitten mit zentraler Diele und Gäste WC hingegen wird dem Mietpreis immer förderlich sein.

### 3. Die Ausstattung der Wohnung

Abschliessend soll nicht unerwähnt sein, daß die Ausstattung und der Zustand der Wohnung ebenso wie der Grundriss den Mietpreis im Besonderen beeinflussen. Daher ist immer angeraten, eine Wohnung gepflegt zu vermieten. Ist eine besonders gute Ausstattung gewählt, wie z.B. hochwertige Bodenbeläge, Einbauküche mit hochwertigen Ausstattungsgegenständen, modernes und helles Bad, dann kann das den Mietpreis beträchtlich steigen. In einer unterdurchschnittlichen Wohnlage kann eine solche Ausstattung aber ebenso eine Wohnung unvermietbar machen, weil der Preis sich aufgrund der Lage des Hauses nicht refinanzieren läßt, aufgrund des fehlenden Klientelpotentials.

#### **Grundsätzliches:**

Sind Sie sich unsicher bei der richtigen Wahl des Mietpreises aus Vermietersicht, dann hören Sie doch einmal in der Nachbarschaft nach, wie dort die Mieten liegen. Gleichzeitig sollten Sie sich unbedingt in der Tagespresse, Rubrik Vermietungen, schlau machen und vergleiche. Ein Immobilienmakler oder Sachverständiger für Wertermittlungen kann Ihnen hierzu auch wichtige und nützliche Tipps geben, damit Sie Ihre Wohnung nicht unter Wert vermieten!

Im nächsten Artikel soll es um "die Auswahl eines passenden Mieters" gehen, im letzten Artikel geht es um vernünftige Verhaltensweisen zwischen Vermieter und Mieter...

=> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet.  
Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.