

## **Vermietung der Wohneinheiten in der Wohnanlage Service-Wohnen Vierlanden**



### **Die Grundsatzfrage lautet: General- oder Einzelvermietung?**

Ein Generalmieter kalkuliert in der Regel für die Untervermietung einen Aufschlag auf die Miete ein, die er an den Eigentümer bezahlt. Wird für die Vermietung an den Betreiber die ortsübliche Miete zugrunde gelegt, hat der Betreiber durch seinen Aufschlag Schwierigkeiten bei der Vermietung. Da er dieses Risiko nicht eingehen will, ist es sein Bestreben eine so niedrige Miete zu verhandeln, dass er einschließlich seines Aufschlags zur ortsüblichen Miete untervermieten kann. Das wiederum ist nicht im Interesse des vermietenden Kapitalanlegers.

### **Die optimale Lösung für alle Beteiligten**

Daher wurde bei der Wohnanlage Service-Wohnen Vierlanden ein Weg gewählt, der allen Seiten Vorteile bringt, dem Eigentümer, dem Pflegedienst und letztendlich den Mietern.

Der ASB hat eine Gewerbefläche im Erdgeschoss auf zehn Jahre unkündbar fest angemietet, die rund um die Uhr personell besetzt ist. Die Kosten für diese Räumlichkeiten und das Personal deckt er ausschließlich aus den Servicepauschalen und ggf. zusätzlich von den Mietern abgerufenen zusätzlichen Leistungen. Daher ist es natürlich das Bestreben des ASB eine möglichst dauerhafte und lückenlose Vollvermietung der Apartments zu haben.

Der ASB ist auch der direkte Ansprechpartner vor Ort für die Mietinteressenten und führt eine Vormerkungsliste. Wird eine Wohnung frei setzt er sich mit dem in Frage kommenden Mietinteressenten in Verbindung und schließt diesen mit dem WEG-Verwalter kurz, der dann den Mietvertrag vorbereitet und den Vertragschließenden, dem Vermieter und Mieter zur Unterzeichnung vorlegt.

### **Entwicklung der Mieten / Mietzinsanpassung**

Die Mietverträge enthalten eine Wertsicherungsklausel, die eine Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Gesamtverbraucherindex ermöglicht. Da angesichts der zumindest auf absehbare Zeit sehr niedrigen Inflation die Auswirkung ohnehin relativ gering wäre, werden die Mieten in der Praxis während eines laufenden Mietverhältnisses eher nicht angepasst. Gute Chancen auf Mieterhöhungen könnten sich dagegen bei Neuvermietungen ergeben, da aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Bereich der barrierefreien Senioren-Wohnungen – die Entwicklung der Mietpreise erheblich schneller voranschreitet als die des Verbraucherindex.