



MODUL 6

Megatrends + Sondervermietung

KENNE DIESE MEGATRENDS

KENNE DIESE MEGATRENDS



Bei deiner Wohnungssuche



1. Senioren



2. Zuwanderung



3. Singleleben



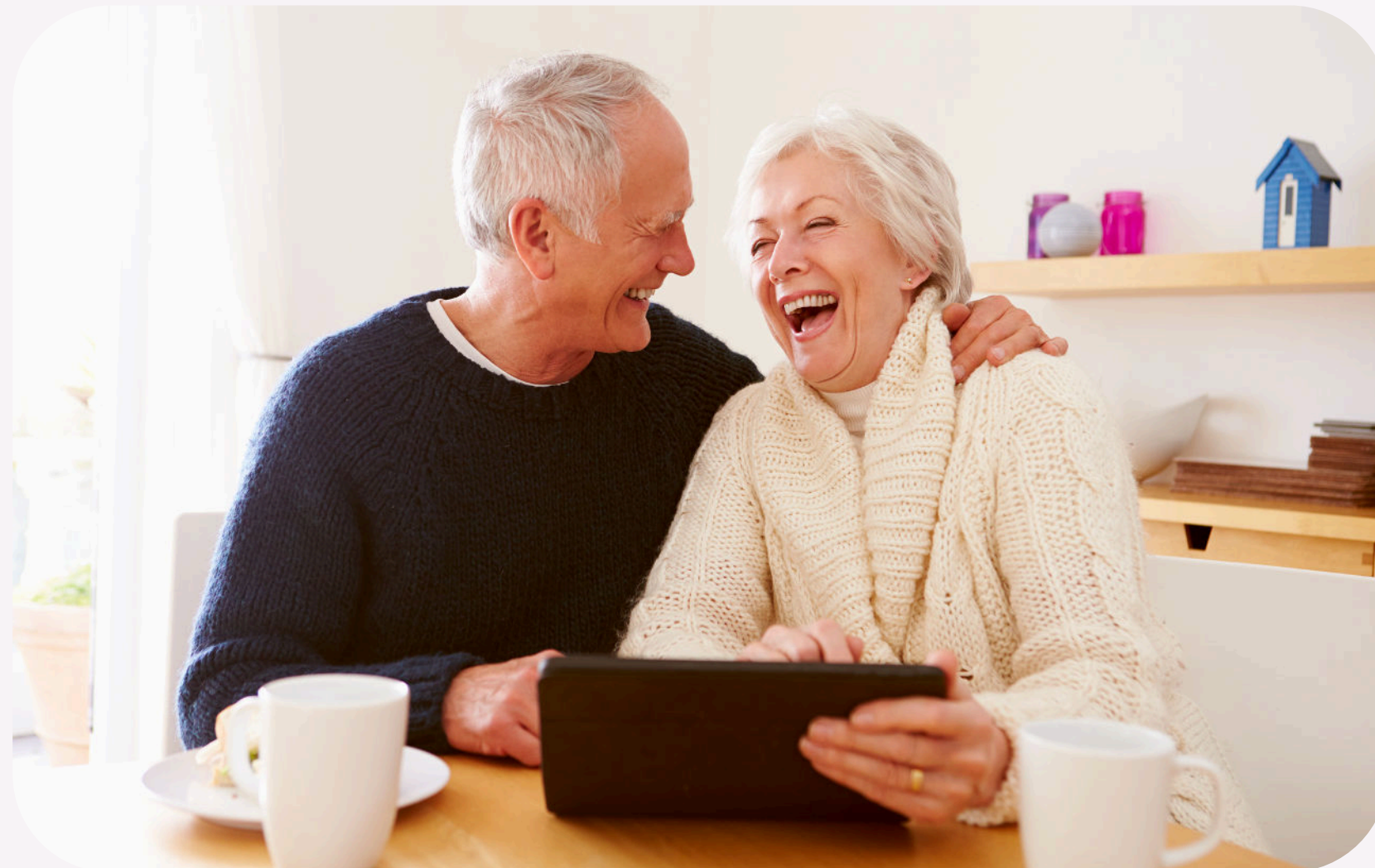
4. Homeoffice



5. Nachhaltigkeit



In Deutschland leben 22 Mio. Rentner



BARRIEREFREIE WOHNUNGEN ANBIETEN

- mit Rollstuhl begehbar, Aufzug ideal (keine Treppen)
- oder eine ebenerdige Erdgeschoss Wohnung: Sicherheit ist wichtig Fenstergriffe abschließen, Außenjalousien
- Flure sind breiter, ggf. Bad behindertengerecht ausstatten
- oder Senioren-WGs anbieten und zimmerweise vermieten
- Infrastruktur ist wichtig: Arzt, Apotheke, Supermärkte
- 5-8% mehr an Mietpreis verlangbar als normal



1

Flüchtlinge AMT

2

Hochspezialisierte
Fachkräfte



MEGATRENDS

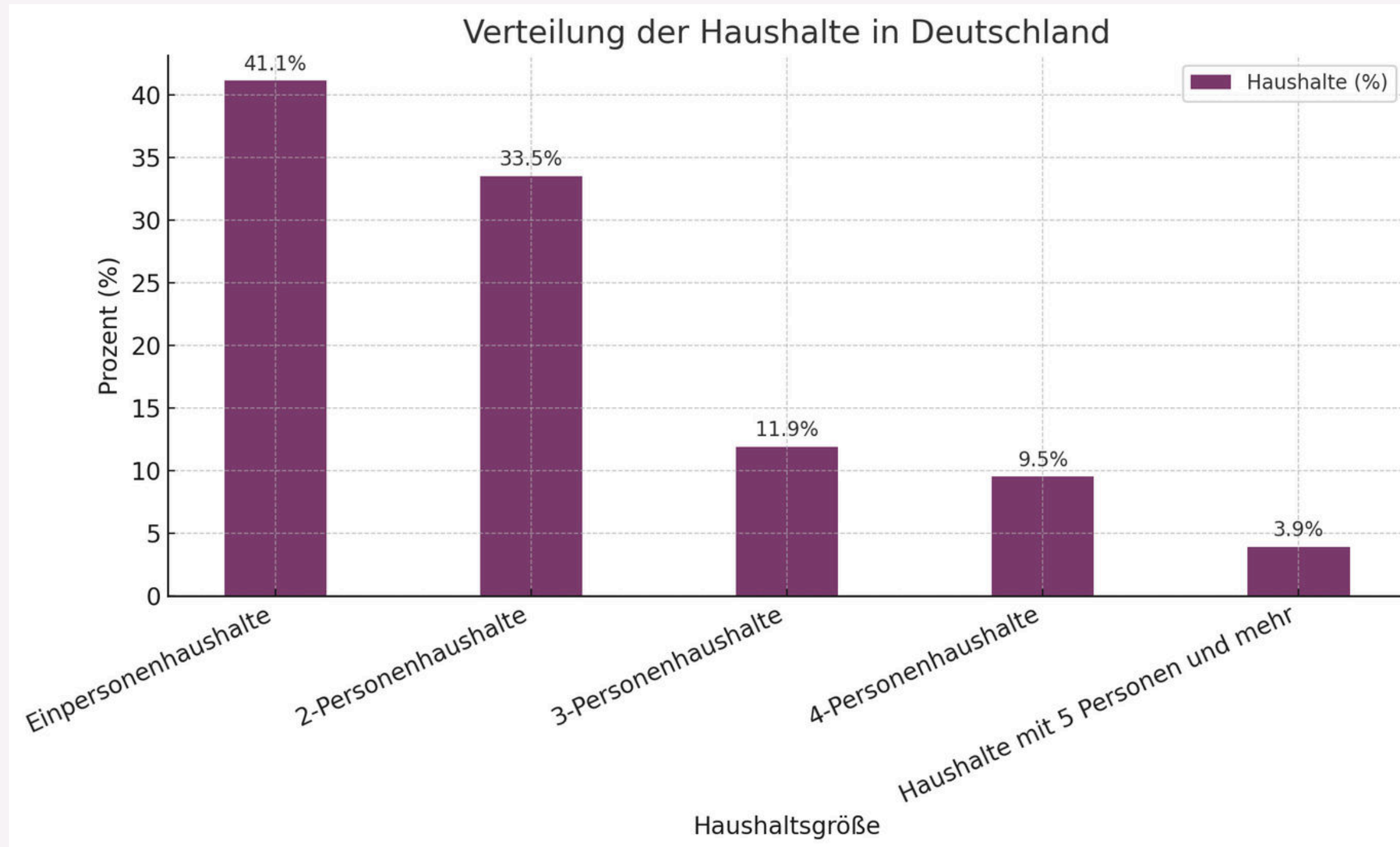
SINGEHAUSHALTE

minh parrandier
Financial Mentor | Investor | Speaker

7



HAUSHALTE UND HAUSHALTSMITGLIEDER IN DEUTSCHLAND IN 2023



Quelle: destatis.de

SINGEHAUSHALTE

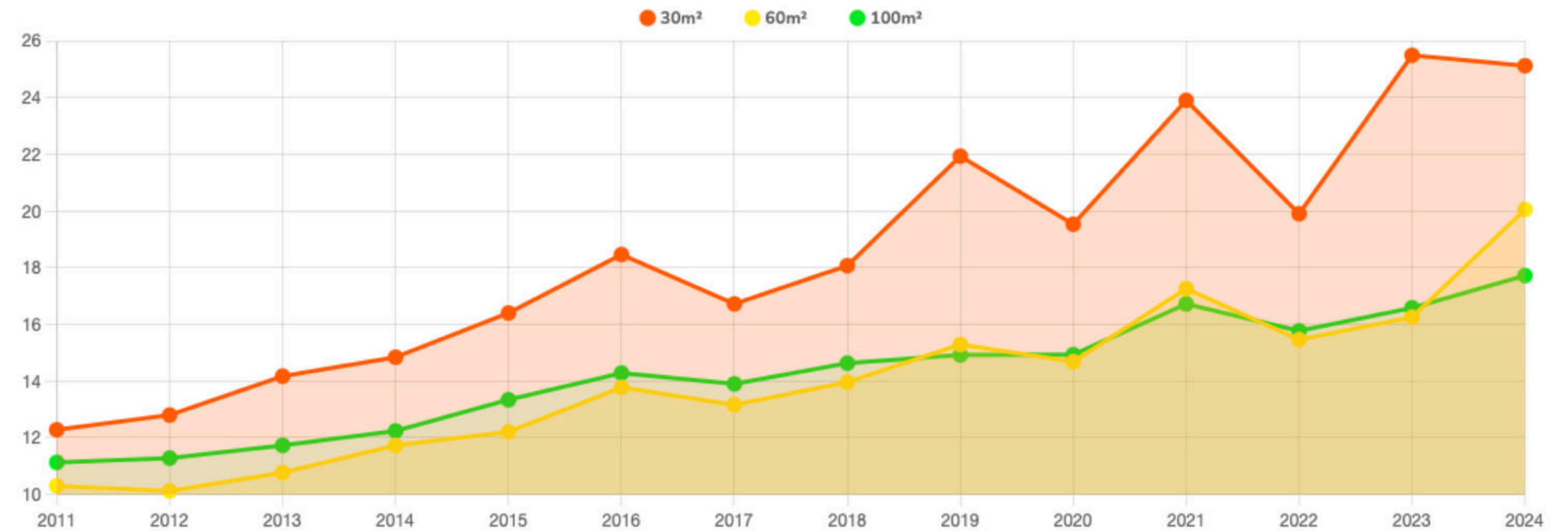


- Viele Groß-Städte haben 30-40% Singlehaushalte
- Möblierte Mikroapartments (15-25qm) anbieten
- od. kleine Studios (25-35qm)
- Erhöhte Mietrenditen 20-30% über Marktdurchschnitt erzielbar

SINGLES - HÖHERE MIETPREISE PRO QM



Mietpreisentwicklung in Frankfurt





Bei Otto.de oder Baur.de: “FMD Raumteiler Mainz”

Paare & Familien achten vermehrt auf:

- separates Arbeitszimmer
- Balkon + Terrasse
- Trend: Mobile Trennwand



Kriterien:

- Energieeffizienzklasse ab D
- Ökostrom
- Gutes Argument beim Vermieten / Verkauf: wenn du eine Möglichkeit hast, Balkonkraftwerke zu installieren auf dem Balkon

SONDERVERMIETUNGSMODELLE

MÖBLIERTE VERMIETUNG

SONDERVERMIETUNG

MÖBLIERTE BEFRISTETE VERMIETUNG < 1 JAHR



Warum?

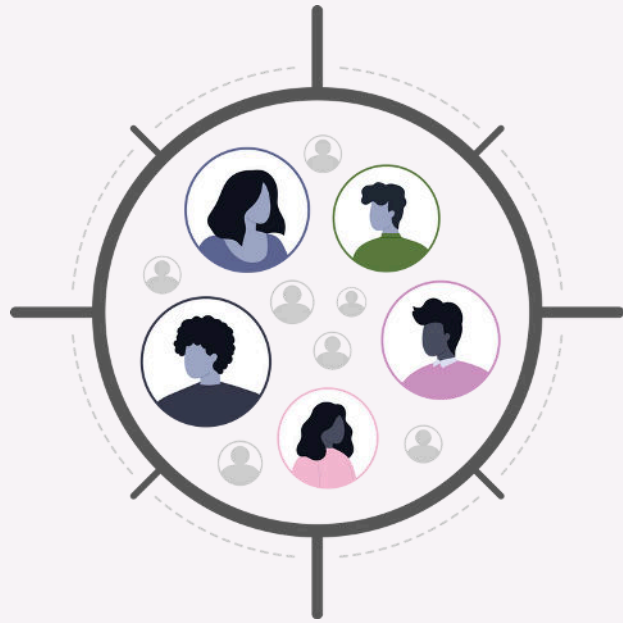
- Höhere Kaltmiete --> höhere Rendite
- Umgehung von Mietpreisbremse - meist ab 50.000 Einwohner (Pflicht Mietspiegel)
- Möblierte Vermietung **unbefristet** möglich, aber Möblierung kann auf max. 10 Jahre auf Mieter umgelegt werden.
- Beispiel Anschaffungskosten: 5000 EUR / 10 J. / 12 Mon = 41,67 EUR / Monat Aufschlag mehr - nicht pro qm!



SONDERVERMIETUNG

ACHTE AUF FOLGENDE KRITERIEN

- ☒ Städte ab 50.000 Einwohnern
- ☒ Gute Infrastruktur in Mikrolage
- ☒ Bevorzugt 1 Zimmer Apartments oder WG Zimmer



SONDERVERMIETUNG ZIELGRUPPE

- Expats
- Studenten --> WG Vermietung
- Pendler (2. Wohnsitz)
- frisch Getrennte
- Mitarbeiter von Firmen, Klinikum



SONDERVERMIETUNG WOHNUNG / AUSSTATTUNG



Für Expats / Pendler

- 10-45 qm, 25 qm optimal
- 1-2 Personen pro Wohnung
- Stellplatz nicht unbedingt erforderlich, aber nice to have
- Modern eingerichtet
 - achte auf schöne Beleuchtung wie Stehlampen od. Tischleuchten



SONDERVERMIETUNG

WOHNUNG / AUSSTATTUNG



Für Expats

- Internet, Fernseher, gutes Bett ist wichtig
- Standard: Küche, Bett, Tisch, Stühle, Schrank, Geschirr, Waschmaschine
- Kosten für Ausstattung: ca. 3000 – 5000 EUR inkl. Einbauküche pro Wohnung
- Auch gebrauchte Möbel einkaufen (mit Quittung)
- Möbel sollten 10 Jahre halten
- Kaltmiete: zwischen 25 – 100% höhere Kaltmiete möglich als „normal“ unmöblierte Miete, je nach Lage



SONDERVERMIETUNG

WOHNUNG / AUSSTATTUNG



Für Expats - Beispiel 97 qm



Normale Kaltmiete: 1.600 EUR

Möblierte Kaltmiete: 2.200 EUR



+ 600 EUR mon.

WO INSERIERST DU?



Für Expats

- ✓ Immoscout24: Nicht „Wohnen auf Zeit“ inserieren
- ✓ Wonderflats.com
- ✓ Housinganywhere.com (viele ausländische Expats)
- ✓ Ohne-makler.net
- ✓ Unternehmen ansprechen
- ✓ Relocation Services in deiner Stadt ansprechen



SONDERVERMIETUNG

WOHNUNG / AUSSTATTUNG



Für Studenten

- 3 Zi-Wohnung (ideal ca. 55-65 qm) oder 4 Zi-Wohnung (ideal 70-85 qm)
Separate Küche, kein eigenes Wohnzimmer nötig
- Kein Balkon notwendig
- Bei höherer Zimmer-/ Studentenbelegung: Achte auf Anzahl der Bäder
- Stellplatz nicht unbedingt erforderlich
- Internet am wichtigsten, Fernseher nicht zwingend notwendig
- Kosten für Ausstattung pro Zimmer: 600 EUR



SONDERVERMIETUNG STUDENTEN WGS



Beispiel Grundriss ca 120 qm 4 Zi



Normale Kaltmiete: 1.800 EUR

Möblierte Kaltmiete: 2.400 EUR

+ 600 EUR mon.



SONDERVERMIETUNG

WOHNUNG / AUSSTATTUNG



Für Studenten - Beispiel



WO INSERIERST DU?



Für Studenten

☒ Ebay Kleinanzeigen

☒ WG-Gesucht



SONDERVERMIETUNG

DAUER DER VERMIETUNG

- **Möblierte Vermietung darf nur befristet ab 3 bzw. 6 Monaten bis 1 Jahr (Richtwert) außerhalb der Mietpreisbremse durchgeführt werden**
- **Unter 3 Monaten:** Gefahr der gewerblichen Vermietung (Gewerbesteuer)
- **Ab 6 Monate** seid ihr sicher!
- **Nur befristet vermieten** (vorübergehender Gebrauch)! Und Mietvertrag niemals verlängern, sondern neu aufsetzen! Sonst kann der Mieter dich verklagen und die Rückzahlung der zuviel geforderten Miete verlangen!
- **Grund der Befristung** muss im Mietvertrag angegeben werden. Das muss offiziell vom Mieter genannt werden.



SONDERVERMIETUNG

WEITERE TIPPS

- ☒ Im Vertrag detaillierte Angaben über Ausstattung machen
- ☒ Möblierungsplanung über home.by.me
- ☒ Testanzeigen machen mit z.B. KI Software für virtual homestaging: www.ai4spaces.com

SONDERVERMIETUNG

KURZZEITVERMIETUNG: AIRBNB & CO





SONDERVERMIETUNG

ACHTE AUF FOLGENDE KRITERIEN

Für Kurzzeitvermietungen

- ☒ Tourismus!
- ☒ Unternehmen, die für ihre Mitarbeiter Seminare, Dienstreisen anbieten
- ☒ Monteure



SONDERVERMIETUNG

WOHNUNG / AUSSTATTUNG



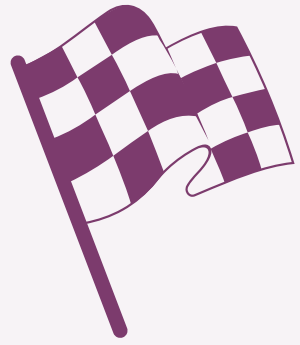
Für AIRBNB & Co

- Schöne Einrichtung, schönes Konzept ist wichtig
- Prioritäten: Internet, Bett, Easy check-in
- Stellplatz nice to have



SONDERVERMIETUNG PORTALE





ZIEL: SUPERHOST ZU WERDEN!





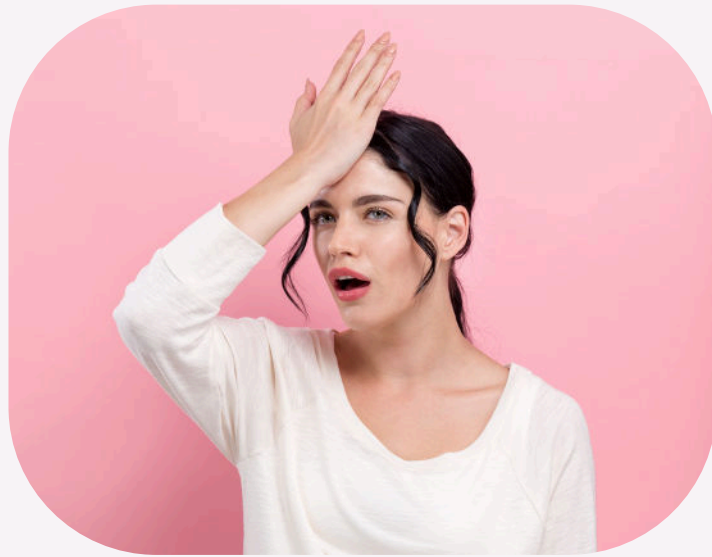
SONDERVERMIETUNG

WIE CHECKE ICH, OB ÜBERHAUPT EINE NACHFRAGE IN MEINEM STANDORT IST?

➤ Auslastungsinfos unter airdna.co (nicht .com!)



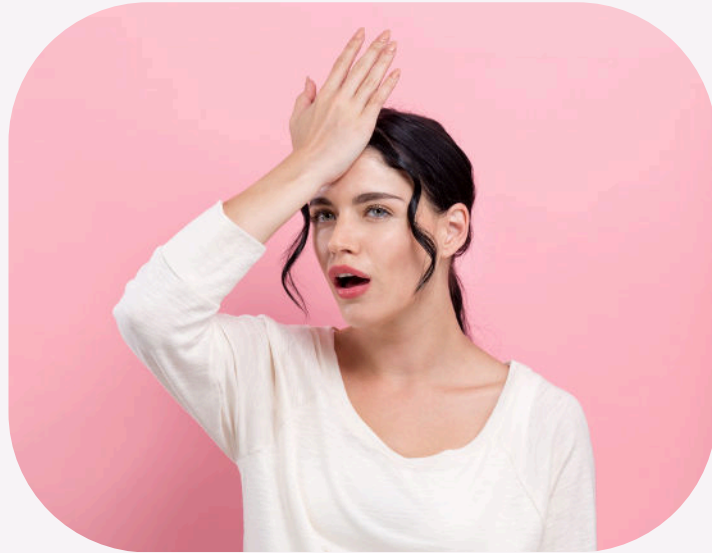
AIRDNA



SONDERVERMIETUNG

VERMEIDE DIESE FEHLER

- Zweckentfremdungsverbot checken! Airbnb Vermietung bedarf einer Nutzungsänderung!
- Nutzungsänderung online beantragen möglich über www.nutzungsänderung.de
- Teilungserklärung checken: Ist eine Ferienvermietung untersagt in der WEG?
- Finanzierung nur mit marktüblicher Miete kalkulieren!
- Umsatz sollte mindestens 3.000 EUR im Schnitt sein, damit es sich lohnt.



SONDERVERMIETUNG

VERMEIDE DIESE FEHLER

- **Kalkulation** mit ca. 80% Auslastung.
- **Ihr müsst vorher eine Reinigung finden!** Reinigung muss funktionieren
- **Seid gut in der Preisgestaltung:** Messen, Sonderevents (Konzerte etc.)

WEITERE WICHTIGE INFOS



- 1** **Anbieten:** 14 Tage vor Anreise kostenlose Stornierung möglich machen
- 2** **Info-Mappe gestalten** (W-Lan Code, Infrastruktur, Restaurants)
- 3** **Weitere Kosten kalkulieren:**
 - Kommission der Portale
 - Reinigung ca. 20 EUR / h
 - Ferienvermietung-Versicherung
 - Internet
 - Nebenkosten (Heizung, Strom, Grundsteuer etc.)
 - Hotelsteuer

WEITERE RECHTLICHE INFORMATIONEN



Kurzzeitvermietung

- in angespannten Wohnungsmärkten mit Airbnb in der selbst bewohnten Immobilie max. 8 Wochen / Jahr erlaubt

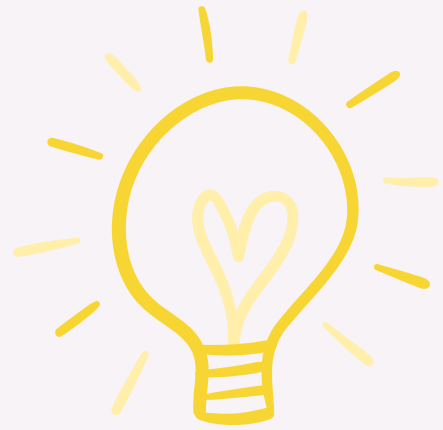
Bei gewerbliche Räumlichkeiten

- ist **Kurzzeitvermietung** mit Anpassung der Nutzung erlaubt.
Aber Achtung: mögliche Vorschriften im Baurecht beachten (z.B. Brandschutz)

In Gemeinden

- ohne Zweckentfremdungsverbot (meistens Einwohner <50.000) ist Kurzzeitvermietung möglich.

Aber Achtung: Keine Serviceleistungen (Frühstück, Concierge etc.) anbieten – Gewerbesteuerpflicht



SONDERVERMIETUNG

WEITERE ALTERNATIVEN

- **Rent-to-Rent** höhere Kaltmiete möglich und kein Stress
- **Hotels oder Pension erwerben** und dann zu Ferienwohnungen umnutzen