

Mietänderungen im preisgebundenen Wohnraum

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zur Wirtschaftlichkeitsberechnung und zur Kostenmiete.

Nr.: 10-20-025

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Berechnen Sie die Mieterhöhung je m² Wohnfläche für das Jahr 2023:

Sie stellen fest, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Verwaltungskosten nur 298,41 € je Wohnung angesetzt sind. Das Gebäude verfügt über 20 Wohnungen und hat eine Gesamtwohnfläche von 1.123,76 m².

2. Aufgabe

Berechnen Sie die Mieterhöhung für Herrn Bullermann für das Jahr 2023:

Sie stellen fest, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Verwaltungskosten nur 279,35 € je Wohnung angesetzt sind. Das Gebäude verfügt über 27 Wohnungen und hat eine Gesamtwohnfläche von 1.617,62 m². Herr Bullermann bewohnt eine Wohnung mit 45,87 m².

3. Aufgabe

Berechnen Sie die Mieterhöhung:

Frau Klara Muffel wohnt in einer öffentlich geförderten *Sozialbauwohnung*. Sie hat 45,35 m² gemietet. Die gesamte Wohnfläche beträgt 1.250 m². Die Aufwendungshilfe wird um 2.250 €/ Jahr abgebaut.

4. Aufgabe

Berechnen Sie die Mieterhöhung:

Herr Wulf Winter wohnt in einer öffentlich geförderten *Sozialbauwohnung*. Er hat 37,53 m² gemietet. Die gesamte Wohnfläche beträgt 975 m². Die Aufwendungshilfe wird um 2.340 €/ Jahr abgebaut.

5. Aufgabe

Berechnen Sie die Instandhaltungskostenpauschale je m² Wohnfläche für das Jahr 2023:

Das Gebäude ist 1993 bezugsfertig geworden und verfügt über einen Aufzug und Sammelheizung. Laut Mietvertrag übernimmt der Mieter die Schönheitsreparaturen, aber nicht die Kleinreparaturen.

6. Aufgabe

Berechnen Sie die Mieterhöhung je m² Wohnfläche für das Jahr 2023:

Das Gebäude verfügt über 20 Wohnungen und eine Wohnfläche von 1200 m². Es ist im Jahr 1997 bezugsfertig geworden. Die Wohnungen sind mit Bad oder Dusche ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über einen Wärmedienstleister, d. h. in Form von eigenständiger gewerblicher Lieferung von Wärme. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Die kleinen Instandhaltungen trägt der Vermieter. Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Sie stellen fest, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Instandhaltungspauschale mit 8,26 €/ m² berechnet ist. Berechnen Sie die Mieterhöhung für eine Wohnung mit 67 m².

7. Aufgabe

Neue Darlehenskonditionen:

Nach dem Ablauf der 10 jährigen Zinsfestschreibung verlangt die Bank erneut ein Damnum von 5 %, falls bei ihrem Institut weiterhin zum Zinssatz von 4 % finanziert wird.

A) Wo ist das Damnum zu berücksichtigen?

B) Ist die Zustimmung der Bewilligungsstelle zu dieser Kostenerhöhung einzuholen?

8. Aufgabe

Neue Zinskonditionen nach Verkauf:

Eine Wohnung, die 1990 bezugsfertig und im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet wurde, wird verkauft. Der Käufer kann das ursprüngliche Darlehen nicht übernehmen. Er muss nun 9 % Zinsen zahlen, in der WB sind aber nur 7,75 % angesetzt. Darf der Käufer die Miete erhöhen?

9. Aufgabe

Neue Zinskonditionen infolge einer Umfinanzierung:

Die WB weist u.a. das folgende Hypothekendarlehen aus:

800.0000,-- € Darlehensbetrag
5,0 % Zinssatz auf 10 Jahre

Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsdauer sind 150.000 € getilgt. Da eine andere Bank zurzeit bessere Konditionen bietet, finanziert der Bauherr um und zwar zu folgenden Konditionen¹ 100/ 6/ 1.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt 941,35 m².

Berechnen Sie die Mieterhöhung pro m² Wfl.

10.Aufgabe

Neue Zinskonditionen:

Die WB weist u.a. das folgende Hypothekendarlehen aus:

800.000,-- € Darlehensbetrag
5 % Zinssatz auf 10 Jahre

Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsdauer sind 200.000 € getilgt. Die neuen Konditionen der Bank lauten 100/ 6/ 1. Achtung: Es wird nicht umfinanziert!

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt 941,35 m².

Berechnen Sie die Mieterhöhung pro m² Wfl..

11.Aufgabe

Wird bei der Anrechnung eines Untermietzuschlages das Mietausfallwagnis neu berechnet?

12.Aufgabe

Angenommen die Einbaumöbel waren in der "Bewilligungs - WB" mit 20.000,-- € berücksichtigt. Nun sind die Einbaumöbel abgeschrieben. Wie hoch wird die Korrektur der Durchschnittsmiete sein?

13.Aufgabe

In einem Mietwohnhaus, das Sie verwalten, sind die Einbaumöbel abgeschrieben und müssen erneuert werden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Einbaumöbel mit je 1.000 € je Wohnung berücksichtigt. Heute müssen Sie für die gleiche Qualität 2.500 € je Wohnung bezahlen. Das Gebäude besteht aus 10 Wohnungen. Entscheiden Sie, ob die

¹ 100% Auszahlung, 6% Zinssatz, 1% Tilgung

Miete erhöht werden kann und berechnen Sie ggf. die jährliche Mieterhöhung für das Gebäude.

14.Aufgabe

Was versteht man unter der "Miet(preis)gleitklausel"?


15.Aufgabe

Der Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau erhält in diesem Jahr zwei Mieterhöhungen. Die erste Erhöhung wird am 13. 02. versandt und geht am 16. 02. zu. Die zweite Erhöhung geht dem Mieter am 09. 10. zu. Im letzten Jahr wurde die Miete zum 01. 06. Erhöht. Zeichnen Sie die möglichen Erhöhungen in den Zeitstrahl ein. Ihr Kollege weist Sie auf die Jahressperrfrist hin.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



16.Aufgabe

Situation:	Sie übernehmen die Verwaltung für ein neues Objekt. Aus den Unterlagen können Sie die folgenden Angaben entnehmen.	
	Baujahr:	1996
	Mietvertragsabschluss mit Herrn Müller:	01.01.2009
	Gesamte Wohnfläche:	1.765 m ²
	Wohneinheiten:	27
	Wohnungsgröße Herr Müller:	65,67 m ²
	Nettokaltmiete von Herrn Müller:	5,34 €/ m ²
	ortsübliche Vergleichsmiete:	6,05 €/ m ² (nettokalt)
	bisherige Mieterhöhungen bei Herrn Müller:	keine
	Instandhaltungspauschale bei Vertragsabschluss:	8,98 €/ m ² / Jahr
	Verwaltungskostenpauschale bei Vertragsabschluss:	254,80 €/ WE/ Jahr
	Bewertungsjahr:	2023
	Kleinreparaturen:	Vermieter
	Schönheitsreparaturen:	Mieter
	Aufzug:	Vorhanden
Zugang der Erhöhung:	10.02.2023	

Berechnen Sie die Mieterhöhung für folgende Varianten:

- a) Herr Müller wohnt im sozialen Wohnungsbau
- b) Tragen Sie die Daten der Situation von a) in den Zeitstrahl ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



- c) Herr Müller wohnt in einer freifinanzierten Wohnung
- d) Tragen Sie die Daten der Situation von d) in den Zeitstrahl ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



17.Aufgabe Mietänderung nach Modernisierung

Situation:	Sie führen in einem Mietobjekt Ihres Verwaltungsbestandes eine Modernisierung durch.	
	Bezugsfertigkeit:	Vor 20 Jahren
	Gesamte Wohnfläche:	1.435 m ²
	Wohneinheiten:	23
	Jahr der Modernisierung	2023
	Kleinreparaturen:	Vermieter
	Schönheitsreparaturen:	Mieter
	Zugang der Erhöhung:	10. 04.
	Aufzugseinbau:	60.000 €
	Disagio:	3.000 €
	weitere Baunebenkosten	10.000 €
	Finanzierung zu 100 % mit einem Darlehen	7,5 % Nominalzins
	Bisher waren zur Finanzierung 15 % Eigenkapital eingesetzt.	
	Wohnfläche Mieter Müller	67 m ²
	Bisherige Miete	6,35 €/m ²

Berechnen Sie die Mieterhöhung für folgende Varianten:

- a) Gebäude im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
- b) Tragen Sie die Daten der Situation von a) in den Zeitstrahl ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



- c) Gebäude im freifinanzierten Wohnungsbau
- d) Tragen Sie die Daten der Situation von c) in den Zeitstrahl ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



18.Aufgabe Mietänderung nach Modernisierung im preisgebundenen Wohnraum

Sie bauen im Jahr 2023 einen Aufzug in das öffentlich geförderte Gebäude ein. Die Baukosten (ohne Baunebenkosten) belaufen sich auf 75.000 €. An Baunebenkosten sind 10.000 € angefallen. Zusätzlich setzen Sie die Verwaltungstätigkeit des Bauherren an. Das Objekt verfügt über 30 Wohnungen mit insgesamt 1.800 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen profitieren von dem Aufzug. Das Gebäude hat eine Restnutzungsdauer von 75 Jahren. Die Maßnahme wird ausschließlich mit Eigenkapital finanziert. Berechnen Sie die Mietänderungen für eine Wohnung im dritten Obergeschoss mit 74 m² Wohnfläche.

19.Aufgabe

Die Sonnenschein - Immobilien GmbH erhält heute den Erschließungsbeitragsbescheid über 75.000 €. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau mit 980 m² Wohnfläche. Das Gebäude ist 19 Jahre alt. Die Kosten werden vollständig mit Eigenkapital finanziert. Baunebenkosten entstehen nicht. Das Grundstück steht im Eigentum der Sonnenschein - Immobilien GmbH. Bisher waren 20 % Eigenkapital eingesetzt.

- a) Berechnen Sie die monatliche Mietänderung je m² Wohnfläche.
- b) Wer ist für die Erschließung nach BauGB zuständig?
- c) Welcher unterschied hätte sich ergeben, wenn die Sonnenschein - Immobilien GmbH das Erbbaurecht an dem Grundstück hätte?
- d) Wie hoch wäre die Mietänderung im freifinanzierten Wohnraum?