

Wohnung mit oder ohne Einbauküche vermieten?

KAPITALANLAGE & RENDITE / MIETERHÖHUNG

Wer sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage kauft, der wird genau überlegen in welchem Zustand er die Wohnung vermietet.

Sollte die Wohnung vor der Vermietung renoviert werden oder ist es besser, wenn der neue Mieter sich um die Wohnungsrenovierung und weitere Einbauten kümmert? Die Kosten für Maler und Fußbodenarbeiten lassen sich noch gut überschauen, aber wie sieht es bei größeren Investitionen aus?

Als Beispiel möchte ich hier die Ausstattung einer Wohnung mit einer Einbauküche anführen. Ist es sinnvoller, die Wohnung ohne Küche zu vermieten oder sollte man als Vermieter Geld in die Hand nehmen und eine Küche einbauen lassen?

Schluss endlich spielen in die Antwort mehrere Punkte mit ein:

- **Wo befindet sich die Wohnung?**

Ist die Lage möglicherweise so gut, dass der potenzielle Mieter eine Küche erwartet, weil Mietpreis, Lage und das weitere Wohnungsangebot eine Einbauküche schlichtweg voraussetzt?

- **Ist die Wohnung ohne EBK vielleicht gar nicht oder nur sehr schlecht vermietbar?**

Handelt es sich zum Beispiel um eine kleine Eigentumswohnung in Uni-Nähe, mit der man vorwiegend Studenten als Mieter anspricht, so wird eine – wenn auch minimale – Küchenausstattung unabdingbar sein. Kleine Wohnung + Studenten = das sind auf dem Immobilienmarkt quasi Synonyme für hohe Fluktuation (häufige Mieterwechsel). Welcher Mieter baut sich schon selbst für ein, zwei oder drei Jahre eine Küche in ein 35 Quadratmeter Apartment ein? Diese relativ hohe Investition zu tätigen, ist dem Mieter in vielen Fällen schlichtweg nicht möglich.

- **Wie hoch ist die Rendite auf die Küche?**

Der dritte und wohl auch der entscheidendste Punkt ist sicherlich die „Rendite“ einer solchen Investition für den Vermieter. Schließlich reden wir hier über Kapitalanleger, die mit der Wohnung Geld bzw. einen attraktiven Mietzins erwirtschaften wollen.

Beispiel für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit / der Rendite einer Einbauküche

Ich habe als Ansatzpunkt für den möglichen Mehrwert einer Einbauküche den Berliner Mietspiegel gewählt. Ich habe probeweise für drei Lagen (Pankow, Berlin-Mitte, Wannsee) geprüft, wie sich eine eingebaute Küche mit Herd, Spülbecken, Ober- und Unterschränken, Kochfeld und Ko. auf die Quadratmeter-Miete auswirkt. Das Ergebnis liegt im Mittelwert bei 0,21 Euro pro m². Das heißt, gute 20 Cent pro m² kann der Vermieter mehr verlangen, wenn er seine Wohnung mit einer Küche ausstattet.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Berlin liegt bei 70 m².

Berechnung der Mehreinnahmen durch eine EBK: 70 m² x 0,21 Euro = 14,70 Euro pro Monat.

14,70 Euro x 12 Monate = 176,40 Euro Mehreinnahmen pro Jahr.

Das sieht doch schon gar nicht so schlecht aus. Gehen wir einfach mal davon aus, dass die Küche mindestens 15 Jahre in der Wohnung verbleibt.

176,40 Euro x 15 Jahre = 2.116,80 Euro.

Was kostet eine Einbauküche?

Stellt sich die Frage, was eine Einbauküche mit guter Ausstattung (Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Einbaukühlschrank, Spülmaschine) kostet? Hier muss man natürlich unterscheiden zwischen diversen Qualitäten der Hersteller und mit wie viel Geräte man die Küche ausstattet.

Ob der Vermieter **Küchengeräte von Casserole** wählt oder sich für eine Standard-Küchenausstattung entscheidet spiegelt sich natürlich auch im Preis wieder.

Wenn ich so aktuelle Angebote von Möbelhäusern durchschaue, dann bekommt man eine Standard-Küchenzeile mit üblicher Ausstattung für deutlich unter 2.000 Euro. Das deckt sich dann in etwa mit den Miet-Mehreinnahmen über die besagten 15 Jahre.

Nun sollte man vielleicht davon ausgehen, dass man als Vermieter nicht die billigste Küche kaufen sollte. Schließlich weiß man nie so genau, wie der Mieter mit dem fremden Eigentum umgeht.

Ich würde also durchaus 2.500 Euro für eine etwas hochwertigere Küche einplanen. Stellt man jetzt wiederum die Mehreinnahmen gegenüber macht man als Vermieter Minus. Zumindest auf dem ersten Blick.

Die 21 Cent pro m² stellen ja nur den Richtwert nach dem Mietspiegel dar. Wie jeder Vermieter wissen sollte, kann man bei der Neuvermietung bis zu 20% über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) liegen. Die 20% wird man aber nur erzielen können, wenn der Gesamteindruck der Wohnung stimmt. Hierzu zählt nicht nur der Renovierungszustand sondern natürlich auch unsere Einbauküche.

Bekommt man also nicht nur 14,70 Euro im Monat mehr, sondern vielleicht noch 10 Euro zusätzlich obendrauf, so liegen die Mehreinnahmen für die EBK schon bei 4.446 Euro (24,70 x 12 Monate x 15 Jahre).

Ausgaben: 2.500 Euro

Einnahmen: knapp 4.500 Euro (4.500 / 15 Jahre = 300 Euro im Jahr)

Man sieht schon an der Gegenüberstellung, dass hier keine schlechte Rendite rauskommen wird.

Berechnung der Rendite:

$300 \text{ Euro} \times 100 / 2.500 \text{ Euro} = \mathbf{12 \% \text{ Rendite.}}$

Und selbst, wenn aus den 12 Prozent Rendite nur 10 Prozent werden sollten (z.B. durch Instandhaltungen an der Küche), so ist das immer noch ein spitzen Ergebnis.

Fazit:

Man sollte genau abwägen, ob man dem Mieter eine EBK einbaut oder nicht. Jeder Vermieter sollte den persönlich Mehrerlös nachrechnen und dann eine Entscheidung treffen.

Entscheidend ist natürlich auch, wie der Mieter mit der Küche umgeht – hier sollte also auch beachtet werden, an welche Mieterschaft man seine Wohnung / sein Eigentum vermietet.

Wenn man als Vermieter ständig mit Reparaturen an der Küche zu kämpfen hat, dann kann sich die Investition schnell als „Rendite- Grab“ erweisen.