

Was die Neuvermietung einer Wohnung wirklich kostet

Mieterwechsel richtig kalkulieren

Eine Wohnung neu zu vermieten bedeutet weit mehr, als ein Inserat zu veröffentlichen und einen Mietvertrag zu unterschreiben. Die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) rückt deshalb eine Frage stärker in den Mittelpunkt: Wie lässt sich der tatsächliche Aufwand rund um einen Mieterwechsel angemessen vergüten? Daten aus der Verwalterentgeltstudie zeigen, welche Leistungen dahinterstehen und was sie kosten.

Von Prof. Dr. Marco Wölflé

Wer eine Wohnimmobilie vermietet, kennt den Aufwand hinter einem Mieterwechsel. Die Wohnung muss aufgenommen und mit dem bisherigen Mieter abgestimmt werden. Es folgen Inserat, Besichtigungen, Vertragsabschluss und Übergabe. Wird damit ein Verwalter beauftragt, stellt sich die Frage, wie diese Leistungen kalkuliert und vergütet werden können.

Durch die BGH-Entscheidung vom 21. Mai 2026 hat diese Frage zusätzliche Bedeutung gewonnen. Nicht zulässig sind Vertragsmodelle, bei denen Miet- oder Sondereigentumsverwalter für Wohnungsvermittlungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Betroffen ist insbesondere das bekannte Modell der Vermittlungs- oder Nachweisprovision.

Die Arbeit selbst entfällt damit jedoch nicht. Modelle, die nicht auf dem Vermittlungserfolg beruhen, bleiben möglich. Der IVD sieht unterschiedliche Modelle, wie administrative Tätigkeiten beim Mieterwechsel vergütet werden können: die Berücksichtigung im laufenden Verwalterhonorar, die Abrechnung nach Zeit sowie die Vergütung einzelner Tätigkeitsblöcke.

Dokumentation macht Aufwand sichtbar

Idealerweise werden die jeweils erbrachten Tätigkeiten und Leistungen dokumentiert. Was zunächst nach zusätzlichem Aufwand klingt, eröffnet zugleich die Möglichkeit, den Aufwand hinter den eigenen Leistungen gegenüber Dritten transparenter zu machen.

Wie notwendig das sein kann, zeigte sich bereits nach Einführung des Bestellerprinzips für Makler bei Mietobjekten im Jahr 2015. Eine damals gemeinsam mit einer lokalen IVD-Mitgliedergruppe durchgeführte Befragung offenbarte eine dramatische Unterschätzung des tatsächlichen Aufwands einer Vermietung.

Vermietende Eigentümer waren im Durchschnitt bereit, für die Vermittlung eines Mietverhältnisses rund 500 Euro zu zahlen. Selbst wenn die seither eingetretenen Preissteigerungen berücksichtigt werden, dürfte eine kostendeckende Bearbeitung bei solchen Vorstellungen schwierig sein.

Die Untersuchung zeigte zwei zentrale Ergebnisse. Vermieter schätzen es, wenn ihnen Arbeit abgenommen und Rechts-

sicherheit gegeben wird. Den dafür notwendigen Zeitbedarf unterschätzen sie jedoch dramatisch. Bei einzelnen Tätigkeiten lagen Schätzung und Wirklichkeit im Verhältnis von bis zu eins zu drei auseinander.

Gegen diese Fehleinschätzung müssen auch Verwalter heute ankommen, wenn sie Stunden oder einzelne Tätigkeiten abrechnen. Für die Dokumentation gilt deshalb eher ein paar Details zu viel als zu wenig. Die geleistete Tätigkeit sollte für Dritte gut nachvollziehbar sein.

Was eine Arbeitsstunde kostet

Sind die Leistungen gut dokumentiert, liefern die Stundensätze aus der jüngsten Verwalterentgeltstudie einen geeigneten Anhaltspunkt.

Position	Q1	Mitte	Q3
Geschäftsführung / Inhaber	98,18 €	113,05 €	138,64 €
Prokurist	95,20 €	113,05 €	130,90 €
Sachbearbeiter	71,40 €	83,30 €	95,20 €
Sekretariat	65,45 €	71,40 €	83,30 €
Auszubildender	41,65 €	47,60 €	58,31 €
Allgemeiner Satz	80,33 €	95,20 €	107,10 €

Wird eine Vermietungsleistung durch die Geschäftsführung oder einen Prokuristen einer Verwaltungsfirma erbracht, sind in Metropolen Stundensätze von bis zu knapp 140 Euro zu kalkulieren. Auch in ländlicheren Regionen dürften sie kaum unter 100 Euro je Stunde liegen.

Die Zahlen verdeutlichen zugleich, welchen wirtschaftlichen Wert die einzelnen Tätigkeiten rund um einen Mieterwechsel haben können.

Stundenberechnung statt einzelner Leistungspakete

Soll nicht nach Stunden, sondern nach Leistungspaketen abgerechnet werden, bietet die jüngste Verwalterentgeltstudie ebenfalls zahlreiche Orientierungswerte.



Verwalter, die Vermietungsleistungen als Komplettpaket anbieten, nehmen im günstigsten Fall rund 1,5 Kaltmieten. Üblicher sind jedoch etwa zwei Kaltmieten. Bei solchen Pauschalpaketen wird künftig darauf zu achten sein, dass bei Vertragsabschluss nur Tätigkeitskomponenten und keine Erfolgskomponenten in der Leistungsbeschreibung stehen.

Gerade bei kleineren Wohneinheiten kann es interessanter sein, stärker ins Detail zu gehen. Die Verwalterentgeltstudie weist für einzelne Leistungsbausteine bei einem Mieterwechsel folgende Werte aus:

Sondervergütung Mietverwaltung	Q1	Mitte	Q3
Aufnahme eines neuen Objekts	336,88 €	416,50 €	595,00 €
Durchführung einer Mieterhöhung	72,30 €	133,88 €	178,50 €
Übergabe an den Mieter	107,10 €	119,00 €	178,50 €
Vertragsabschluss mit dem Mieter	118,41 €	150,00 €	238,00 €

Allein die Übergabe und die zuvor notwendige Arbeit am Mietvertrag liegen in Metropolen brutto bei über 400 Euro. Hinzu kommen bei einem Mieterwechsel weitere Leistungsbausteine wie die Bestandsaufnahme in der Mietwohnung, die Koordination mit dem bisherigen Mieter sowie die Inserierung und Besichtigungen.

Eine detailliertere Abrechnung gegenüber dem Eigentümer kann deshalb nicht nur transparenter, sondern auch wirtschaftlicher sein.

Bei den Werten für die Objektaufnahme lag der Fokus der Studie eher auf der erstmaligen Aufnahme. Nach einem lang-

fristigen Mietverhältnis dürfte der Aufwand vor einem möglichen Inserat allerdings kaum geringer sein.

Vermietungsaufwand realistisch kalkulieren

Die BGH-Entscheidung zeigt erneut, dass sich die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Wohnimmobilien verändern können. Verwalter sind deshalb gut beraten, ihr Geschäftsmodell regelmäßig zu prüfen und weiterzuentwickeln.

Idealerweise geschieht das auch mithilfe der Verwalterentgeltstudie. Sie geht im Herbst 2026 in die nächste Runde. Über Ihre Teilnahme würden wir uns freuen. ■



Prof. Dr. Marco Wölfe ist Wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES). Das CRES ist ein auf Immobilienmärkte spezialisiertes Forschungsinstitut und erarbeitet Studien, Analysen und Bewertungsgrundlagen für die Branche.
steinbeis-cres.de