

Die Eignung der Vorsorgewohnung zur langfristigen Pensionsvorsorge

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dr. Astrid Kratschmann

Mag. Michael Meixner

09052908

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MICHAEL MEIXNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE EIGNUNG DER VORSORGEWOHNUNG ZUR LANGFRISTIGEN PENSIONSVERSORGE", 84 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 28.03.2020

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Fragestellungen.....	3
1.2.	Aufbau der Arbeit	4
2.	Pensionssystem in Österreich	6
2.1.	Erste Säule – staatliches Pensionssystem	6
2.1.1.	Höhe der individuellen staatlichen Pension	10
2.2.	Zweite Säule – betriebliche Pensionsvorsorge	12
2.3.	Dritte Säule – private Pensionsvorsorge.....	17
2.4.	Zusammenfassung Pensionssystem in Österreich.....	20
3.	Investitionen in Immobilien	22
3.1.	Typische Eigenschaften von Immobilien.....	23
3.2.	Arten von Immobilien	24
3.3.	Anlageformen in Immobilien	25
3.3.1.	Ausgewählte Produkte für indirekte Veranlagungen	26
3.3.2.	Ausgewählte Produkte für direkte Veranlagungen	28
4.	Vorsorgewohnung.....	31
4.1.	Auswahl der Vorsorgewohnung.....	34
4.1.1.	Lage der Vorsorgewohnung.....	35
4.1.2.	Art der Vorsorgewohnung	39
4.1.3.	Größe der Vorsorgewohnung	44
4.1.4.	Grundriss der Vorsorgewohnung.....	46
4.1.5.	Ausstattung der Vorsorgewohnung.....	48
4.2.	Bewirtschaftung der Vorsorgewohnung.....	49
4.2.1.	Vermietung der Vorsorgewohnung	51
4.2.2.	Wesentliche Inhalte des Mietvertrages.....	53
4.3.	Höhe des Mietertrages	55
4.3.1.	Mietausfallswagnis.....	56
4.3.2.	Verwaltungskosten	58
4.3.3.	Instandhaltungskosten.....	59
4.3.4.	Nicht umlagefähige Betriebskosten.....	60
4.4.	Steuerrechtliche Themen.....	61

4.4.1.	Ertragssteuern.....	61
4.4.2.	Liebhabelei	62
4.4.3.	Umsatzsteuer	63
4.5.	Praxisbeispiel Mietrendite einer Vorsorgewohnung	64
4.6.	Verkaufen, Verschenken, Vererben der Vorsorgewohnung.....	65
4.7.	Zusammenfassung Vorsorgewohnung.....	67
5.	Schlussfolgerungen	70
	Kurzfassung	74
	Abbildungsverzeichnis	75
	Tabellenverzeichnis.....	77
	Literaturverzeichnis	78

1. Einleitung

Investitionen in Eigentumswohnungen oder Häuser waren im Zeitraum 2016 bis 2018 die interessanteste Spar- und Anlageform in Österreich. Mit über 40% Nennungen nahm diese Möglichkeit den ersten Platz als die beliebteste Form der Veranlagung der Österreicherinnen und Österreicher ein, knapp gefolgt vom Ankauf von Grundstücken mit 38% Nennungen. Noch nie dagewesene Top-Werte, erhielten diese Anlageformen noch vor zehn Jahren nur in etwa die Hälfte dieser Zustimmungswerte. Im ersten Halbjahr 2019 zeigte sich zwar erstmals eine Stagnation dieses Aufschwungs, Immobilien blieben aber weiterhin klar an der Spitze der Beliebtheitskala.

Klassische Sparformen, wie das Sparbuch oder der Bausparvertrag, der bis 2015 den ersten Platz einnahm, erlitten im selben Zeitraum hingegen einen Sinkflug in der Beliebtheit. Der Bausparvertrag hat seither nur mehr eine Zustimmungswerte von knapp über 30%, das Sparbuch eine Rate von knapp über 20% und ist damit auf etwa einem Level wie Gold, Investmentfonds oder das Sparen im Sparstrumpf zu Hause.¹

Diese Veränderung ist auch nicht weiter überraschend, ermöglichen doch Anlageformen wie Sparbücher, Festgelder oder Anleihen durch das gegebene Zinsniveau schon seit Jahren keine realen positiven Renditen mehr. Gleich ob die Veranlagungen durch eigene Auswahl selbst und direkt vorgenommen werden oder über den Kauf von Investmentfonds, den Abschluss von Lebensversicherungen oder vergleichbare Anlageprodukte. Ein Ansteigen des Zinsniveaus ist für die kommenden Jahre nicht zu erwarten.

Das Ansparen eines entsprechenden Kapitalstocks in der beruflichen Erwerbsphase bis zum Pensionseintritt – mit dem Ziel der Konsumationsphase ab Eintritt in die Pensionsphase – ist durch diese Veranlagungsformen nicht mehr zufriedenstellend möglich. Fehlende jährliche Renditen und der fehlende Zinseszinsseffekt ermöglichen kein akzeptables Ergebnis mehr.

¹ Vgl. GfK Austria Stimmungsbarometer (2019), in: Ist der Höhenflug der Immobilien als interessanteste Anlageform erstmals gestoppt?, Pressemeldung am 18.7.2019, Wien, <https://www.gfk.com/de-at/insights/press-release/gfk-stimmungsbarometer-1-hj-2019>, abgefragt am 10.3.2020

Die Veranlagung in Aktien ist eine weitere klassische Möglichkeit für das Ansparen eines Kapitalstocks. Auch hier bietet sich die Bandbreite von eigenen Entscheidungen bis hin zu Investments in entsprechende Fonds, Exchange Traded Funds (ETFs), Lebensversicherungen, etc. Veranlagungen in Aktienmärkte bieten Chancen auf positive Renditen bei gleichzeitig höherem Risiko und höherer Volatilität.

Die Akzeptanz, in Aktien zu investieren, ist jedoch gering und so liegt Österreich unter jenen Staaten mit dem geringsten privaten Aktienbesitz. Nur rund 13% der Bevölkerung ab einem Alter von 16 Jahren besitzen entweder direkt Aktien (da sind es 5% der Bevölkerung) oder durch Anteile an Aktienfonds oder gemischten Aktien- und Anleihefonds.²

Politische Diskussionen auf europäischer Ebene den An- und Verkauf von Aktien auch für die private, langfristige Vermögensveranlagung, wie beispielsweise für die eigene Pensionsvorsorge, mit zusätzlichen Steuern zu belegen, werden die Attraktivität dieser Anlageform nicht gerade erhöhen.

Im Gegensatz dazu zeichnet sich der Immobilienmarkt schon seit Jahren durch anhaltend große Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichzeitig stetig ansteigenden Preisniveaus aus. Monatliche Mieteinnahmen und zusätzlich – teils erhebliche – Wertsteigerungen wurden erzielt. Die Immobilienwirtschaft verweist auf diese Entwicklung in vielfältiger Form und bestärkt so den privaten Anleger zusätzlich, weiterhin auf Investitionen in Immobilien zu setzen.

Das Investment in Wohnimmobilien, mit dem Ziel der Vermietung, hat in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Eine Vorsorgewohnung verspricht auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten eine solide Basis für einen Vermögensaufbau. Im Vergleich zu den Werten aus dem Jahr 2015 haben im Jahr 2019 sowohl die Anzahl der verkauften Vorsorgewohnungen zugenommen, wie auch das investierte Gesamtvolumen, die Durchschnittspreise pro Quadratmeter, die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnung und auch die erzielbaren Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche.³

² Vgl. Aktienforum (2011): Knapp eine Million Aktienbesitzer in Österreich, Pressemeldung OTS0118 vom 21.6.2011, Wien

³ Vgl. EHL Marktbericht (2019): Vorsorgewohnungen in Wien, EHL Wohnen GmbH, Wien, S. 6 ff

Begriffe wie „Betongold“ werden selbst von Qualitätsmedien in Bezug auf Immobilien verwendet und signalisieren damit große Sicherheit, stabile laufende Erträge, bei gleichzeitigem Schutz vor Inflation und Krisen.

„Vorsorgewohnung: Betongold hat nach wie vor Saison“, so lautet die Überschrift eines Artikels in der Ausgabe der Tageszeitung *DiePresse* vom 1.6.2018, in dem Sicherheit, laufende Einnahmen, im Idealfall zusätzlich eine Wertsteigerung, sowie steuerliche Vorteile durch den Erwerb einer Vorsorgewohnung in Aussicht gestellt werden.

Die Tageszeitung *Wiener Zeitung* titelt wiederum in ihrer online Ausgabe vom 17.12.2019: „Kaufrausch um Betongold“, und prognostiziert eine weitere Befeuerung des Immobilienbooms, da die Sparzinsen im Keller seien und daher weiterhin Geld Richtung Immobilien fließen würde. Die Preise würden dadurch weiter nach oben gehen.

Also scheinbar die ideale Anlagemöglichkeit auch für Privatpersonen, die langfristig planen wollen, Volatilität und Risiken eher scheuen, keine besonderen Vorkenntnisse haben, wenig Zeit aufwenden können und/oder wollen, dafür aber Sicherheit, Kontinuität und Verlässlichkeit wünschen, wie beispielsweise im Rahmen der privaten Pensionsvorsorge.

Nun lehrt die Erfahrung, dass prosperierende Märkte die Marktteilnehmer dazu verleiten, Chancen tendenziell zu hoch zu bewerten und gleichzeitig Risiken zu gering einzuschätzen oder gar zu negieren.

Ist der Kauf einer Vorsorgewohnung also wirklich so ein „Selbstläufer“ wie es derzeit scheint und dargestellt wird?

1.1. Fragestellungen

Zunächst soll dargestellt werden, wie das Pensionssystem in Österreich aufgebaut ist, mit welchem Versorgungsniveau aus der staatlichen Pensionsversorgung im Alter gerechnet werden kann und ein Eindruck vermittelt werden, ob die Notwendigkeit für eine private Pensionsvorsorge besteht.

Im Anschluss wird der Frage nachgegangen, ob sich für die private Pensionsvorsorge die Veranlagung in Immobilien eignet, speziell in eine Vorsorgewohnung.

Welche Chancen aber auch welche Risiken mit dem Kauf und der Bewirtschaftung einer Vorsorgewohnung verbunden sind und welche besonderen Anforderungen damit einhergehen, soll in dieser Masterarbeit aufgezeigt werden.

Die gegenständliche Arbeit soll eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe für jene sein, die über die finanziellen Aussichten ihrer eigenen Pensionszeit nachdenken, ihre private Pensionsvorsorge planen wollen und die sich dazu mit der Überlegung des Ankaufs einer Vorsorgewohnung tragen.

Wo immer möglich sollen praktische Hinweise aus langjähriger eigener Erfahrung aus der Bewirtschaftung von rund 100 Wohneinheiten in Wien die theoretischen Ausführungen ergänzen und in die Arbeit einfließen.

1.2. Aufbau der Arbeit

In Kapitel 2 werden die drei Säulen des österreichischen Pensionssystems vorgestellt, sowie deren Aufbau, Entwicklung und Finanzierung; wegen der in Österreich überragenden Bedeutung zuerst das gesetzliche Pensionssystem. Demographische Grundlagen werden erörtert und ein Einblick gegeben, wie sich die Höhe der eigenen gesetzlichen Pension errechnet und mit welcher Differenz zwischen aktivem Erwerbseinkommen und dem Pensionseinkommen aus der staatlichen Pension zu rechnen ist. Dies als Basis und zum Grundverständnis für alle Überlegungen zur eigenen Vorsorge.

Kapitel 3 zeigt die typischen Eigenschaften von Immobilien auf, beschreibt die unterschiedlichen Arten von Immobilien, erklärt die möglichen Formen in Immobilien zu investieren und stellt ausgewählte Produkte zur Veranlagung in Immobilien vor.

In Kapitel 4 wird umfassend auf die besonderen Anforderungen, die mit der Investition in eine Vorsorgewohnung verbunden sind, eingegangen. Die wesentlichen Kriterien zur Auswahl der Vorsorgewohnung werden ausführlich beschrieben, wie auch Art und Umfang der in der Phase der Vermietung durch den Anleger zu erfüllenden Aufgaben.

Es wird erläutert, welche Kosten durch die Bewirtschaftung anfallen und auf ausgewählte steuerrechtliche Themen eingegangen. Auf die eingeschränkten Möglichkeiten, in der Pensionsphase neben den Mieterträgen auch den

Substanzwert der Vorsorgewohnung in Form einer Rente zu konsumieren, wird hingewiesen. Anhand eines praktischen Beispiels wird dargestellt, welche Rendite aus den Mieteinnahmen langfristig zu erwarten ist, gefolgt von einer Zusammenfassung.

In Kapitel 5 werden die Schlussfolgerungen aus der Masterarbeit dargestellt und die Frage beantwortet, ob sich die Vorsorgewohnung für die private Pensionsvorsorge eignet bzw. für welchen Personenkreis.

2. Pensionssystem in Österreich

Pensionssysteme umfassen üblicher Weise drei Säulen: die erste Säule ist die gesetzliche bzw. staatliche Pensionsversicherung, die zweite Säule die betriebliche Pensionsvorsorge und die dritte Säule die private Vorsorge.

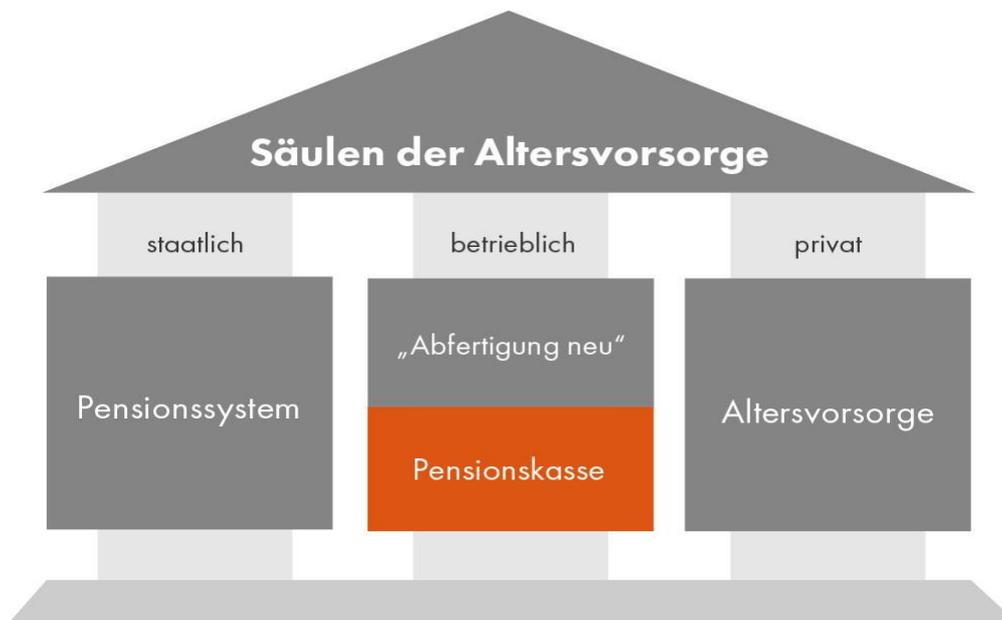


Abb. 1: Die drei Säulen der Altersvorsorge

2.1. Erste Säule – staatliches Pensionssystem

Nach Ende des 2. Weltkrieges musste das System der staatlichen Alterssicherung in Österreich neu aufgebaut werden. Es bestanden zwar bereits umfangreiche Ansprüche auf Pensionsleistungen, doch durch die Weltwirtschaftskrise in den 1930er Jahren und die Kriegsjahre waren keine ausreichenden finanziellen Rücklagen vorhanden, um den Leistungsansprüchen entsprechen zu können.

Zur Auszahlung der Leistungen wurden daher die Einnahmen aus laufenden Sozialbeiträgen der aktiven Erwerbsbevölkerung und ergänzend Mittel des Bundesbudgets herangezogen. Damit war auch die Entscheidung für die Finanzierung der Pensionsleistungen in Form eines Umlageverfahrens gegeben.⁴

⁴ Vgl. Wolff, Karl-Heinz (1998): Der Generationenvertrag, in: Rudolf, Gert (Hrsg.) 100 Jahre österreichische Sozialversicherung, Wien, S. 118

Nach Wiedererrichtung der Republik und ermöglicht durch den einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung, setzten Bestrebungen ein, die soziale Sicherheit zu erhöhen, den Versichertenkreis auszuweiten und das Leistungsniveau zu verbessern.⁵

In dieser Phase wurden auch die Begriffe „Lebensstandardprinzip“ und „Generationenvertrag“ geprägt.

Das Lebensstandardprinzip sollte dem Einzelnen die Beibehaltung des gewohnten materiellen Lebensstandards in der Erwerbszeit auch in der Pensionsphase durch die gesetzliche Pensionsleistung allein mit entsprechender Leistungshöhe gewähren.

Der Generationenvertrag, geprägt durch den Gedanken der Solidarität, versicherte, dass die jeweils aktive Erwerbsbevölkerung all jene ausreichend finanziert, die noch nicht oder nicht mehr im Erwerbsleben stehen. Dies verbunden mit dem Versprechen, einst selbst Begünstigte dieser Vereinbarung zu werden.

Seither wurde das gesetzliche Pensionssystem vielfach reformiert, speziell seit den 1980er Jahren die ersten Leistungsverlechterungen beschlossen, von politischer Seite der Öffentlichkeit meist eher verharmlosend als „Pensionsreform“ kommuniziert.

Vor allem der Anstieg der Lebenserwartung machte dies nötig. Die durchschnittliche Lebenserwartung stieg in den letzten Jahrzehnten um rund zwei Jahre pro Jahrzehnt und die aktuellen Prognosen gehen in Österreich von einem weiteren Anstieg aus.⁶

Während die Lebenserwartung anstieg, gingen die Österreicherinnen und Österreicher in dieser Zeitspanne jedoch sogar früher in Pension.

Im Zeitraum 1970 bis 2017 stieg die Lebenserwartung deutlich an, das Pensionsantrittsalter hingegen sank zwischendurch sogar und ist erst im Jahr 2017 wieder auf etwa dem Niveau von 1970. Durch dieses Auseinanderdriften ergab sich ein deutlicher Anstieg der Pensionsbezugsdauer um rund acht Jahre sowohl bei Frauen als auch bei Männern.

⁵Vgl. Ehmer, Josef (1990): Sozialgeschichte des Alters, Frankfurt am Main. S. 127 ff

⁶ Vgl. Knell, Markus (2018): Faire Pensionen durch einkommensabhängige Ersatzraten, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, S. 5

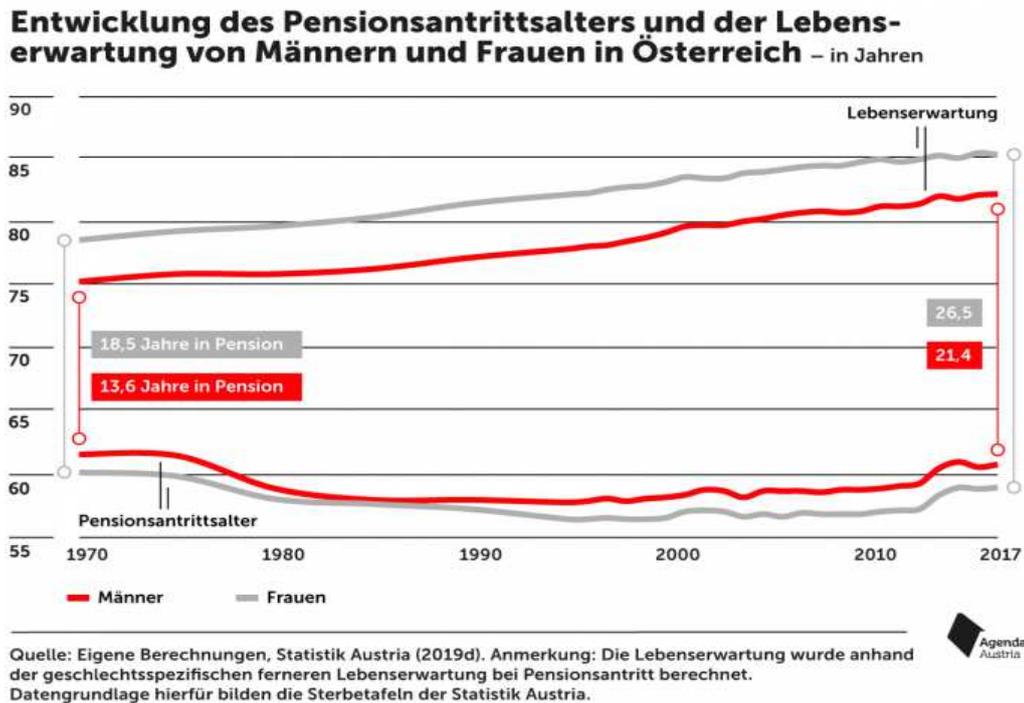


Abb. 2: Entwicklung Pensionsantrittsalter und Lebenserwartung

Leistungseinschränkungen im staatlichen Pensionssystem waren nötig, um die finanziellen Folgen dieser Entwicklung einzudämmen.

Seit der Pensionsreform der Jahre 2003/2004 gilt in Österreich für alle, die ab dem 1.1.1955 geboren sind, das im Allgemeinen Pensionsgesetz (APG) festgelegte leistungsorientierte Pensionskontensystem.⁷

Kernstück ist dabei der Kompromiss 65–45–80, der auch als „Friedensformel“ bezeichnet wird. Der besagt, dass jeder nach 65 Lebensjahren und Erreichen von 45 Versicherungsjahren mit 80 Prozent des durchschnittlichen beitragspflichtigen Lebenserwerbseinkommens an Pensionsleistung rechnen darf.

Diese Parameter bedeuten aber eine Abkehr vom Lebensstandardprinzip und ergeben eine spürbare Pensionslücke für den Einzelnen.

Tatsächlich betrug im Jahr 2018 das Antrittsalter bei Eigenpensionen (Alterspensionen, vorzeitige Alterspensionen und Berufsunfähigkeitspensionen) bei

⁷ Vgl. Knell, Markus (2018): Faire Pensionen durch einkommensabhängige Ersatzraten, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, S. 7

Männern aber lediglich 61,3 Jahre und bei Frauen 59,3 Jahre und liegt damit deutlich unterhalb der angestrebten Marke von 65 Jahren.⁸

Der Idealfall von 45 Erwerbs- bzw. Versicherungsjahren bedeutet 540 Versicherungsmonate, die es gemäß der Formel möglichst zu erreichen gilt.

Im Jahr 2017 erreichten diese Anzahl aber lediglich 24% aller Neuzugänge in eine Eigenpension. Bei einem Zugang in die Alterspension lag der Durchschnittswert bei 444 Versicherungsmonaten, das sind 37 Jahre und somit um ganze acht Jahre weniger. Im Falle einer Inanspruchnahme einer Invaliditäts- oder Berufsunfähigkeitspension lagen durchschnittlich sogar nur etwas über 350 Monate vor.

Der Gesamtdurchschnitt an Versicherungszeiten für alle Eigenpensionen betrug im Jahr 2017 lediglich 427 Monate und liegt damit sehr weit von den 540 Monaten, bzw. 45 Jahren, entfernt.⁹

Tatsächliches Antrittsalter und Anzahl der durchschnittlich erworbenen Versicherungszeiten liegen also deutlich unterhalb der Annahmen der Friedensformel. Die Pensionshöhe wird daher bei einem großen Teil der Österreicherinnen und Österreicher die angestrebten 80% des durchschnittlichen Einkommens nicht erreichen.

Für die individuelle Bewertung, ob durch die Pension der gewohnte Lebensstandard aufrecht erhalten werden kann, wird weniger das Durchschnittseinkommen des gesamten Erwerbslebens als Vergleich herangezogen werden, sondern tendenziell das Einkommensniveau der unmittelbar letzten Jahre vor Pensionsantritt.

Die durchschnittlichen Einkommensverläufe sind über das gesamte Erwerbsleben betrachtet je nach Berufsgruppe sehr unterschiedlich.

Bei Arbeitern ist etwa vom 20. bis zum 30. Lebensjahr in der Regel ein Anstieg des Einkommens gegeben, ab dem 30. Lebensjahr dann ein etwa gleichbleibendes Einkommensniveau bis zum Pensionseintritt. Das Einkommen gegen Ende der Erwerbsphase entspricht also in etwa dem über Jahrzehnte gewohnten Standard und ist nahe dem durchschnittlichen Lebenseinkommen.

⁸ Vgl. Pensionsversicherungsanstalt (2019): PV 2019 (Zahlen-Daten-Fakten über die PV); Pensionsversicherungsanstalt, Wien, S. 8

⁹ Vgl. Altreiter, Anna (2019): Das österreichische Pensionssystem Eine kritische Analyse der Reformvorschläge, Masterarbeit Donau-Universität Krems, S. 14

Vertragsbedienstete zeigen durchschnittlich einen kontinuierlich, eher langsam ansteigenden Verlauf des Einkommens über die gesamte Erwerbszeit. Das Einkommen ist gegen Ende der aktiven Phase am höchsten und liegt dann höher als das Durchschnittseinkommen über den gesamten Lebenslauf.

Noch stärker ist diese Tendenz bei Angestellten gegeben. Da steigt das durchschnittliche Einkommen zwischen etwa 20 Jahren und Anfang 40 stark an, bleibt dann auf diesem Niveau, zeigt aber nach Mitte 50 nochmal einen starken Anstieg. Das Einkommen ist in den letzten Jahren deutlich am höchsten und liegt dann auch sehr deutlich über dem durchschnittlichen Lebenseinkommen.¹⁰

Den gewohnten Lebensstandard in der Pension zu sichern, wird für gut verdienende Angestellte tendenziell am Schwierigsten.

2.1.1. Höhe der individuellen staatlichen Pension

Im Jahr 2018 wurden in der staatlichen Pensionsversicherung insgesamt 43,1 Mrd. Euro an Leistungen ausbezahlt.¹¹

Die theoretisch höchstmögliche gesetzliche Pension bei einem Pensionsantritt im Jahr 2020 beträgt brutto 3.566,53 Euro monatlich (14 Mal jährlich). Dieser Betrag ergibt sich aus 80% der gegenwärtig höchstmöglichen Bemessungsgrundlage von 4.458,16 Euro.¹²

Dabei darf der Pensionsantritt aber erst mit 65 Jahren erfolgen, müssen maximale Versicherungszeiten vorliegen und während der gesamten Bemessungszeit muss ein Einkommen mindestens in Höhe der Höchstbeitragsgrundlage (für Angestellte liegt diese im Jahr 2020 bei 5.370,-- Euro monatlich) verdient worden sein.

Erwerbstätige, die über ihr gesamtes Berufsleben ein Einkommen in der Höhe der Höchstbeitragsgrundlage oder darüber erzielen, werden eher die Ausnahme darstellen. Auf das tendenziell niedrigere Einkommen zu Beginn des Berufslebens

¹⁰ Vgl. Rechnungshof Österreich (2018): Bericht des Rechnungshofes Allgemeiner Einkommensbericht 2018, Wien, S. 89

¹¹ Vgl. Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger (2019): Jahresbericht der österreichischen Sozialversicherung; Wien, S. 6 f

¹² Vgl. <https://www.wko.at/service/arbeitsrecht-sozialrecht/pensionen-2020.html>; abgefragt am 5.3.2020

und geringere Einkommen aufgrund von Teilzeittätigkeiten je nach Familiensituation und Betreuungserfordernissen sei beispielhaft hingewiesen.

Die durchschnittlichen monatlichen Leistungen liegen von dieser „Maximalpension“ jedoch sehr weit entfernt. Für alle Alterspensionen zusammen lag der Durchschnittswert im Dezember 2018 bei recht bescheidenen 1.310,-- Euro.¹³

Nur rund 131 Tsd. Personen erhielten im Dezember 2018 mehr als 2.700,-- Euro monatliche Pension, das sind nur rund 5,5% aller Pensionsbezieher.¹⁴

Diese Werte sollen einen Eindruck vermitteln, wissend, dass Durchschnittswerte für individuelle Überlegungen nur bedingt weiter helfen.

Für Personen, die ab dem 1.1.1955 geboren sind, ist das APG (Allgemeines Pensionsgesetz) anzuwenden, das mit 1.1.2005 in Kraft getreten ist.

Dabei wird für jede Person ein eigenes Pensionskonto eingerichtet, beginnend mit dem Kalenderjahr, in dem erstmals ein Versicherungsverhältnis zur Pensionsversicherung begründet wird, bis zu jenem Kalenderjahr, in dem der Pensionsantritt erfolgt, oder das Ableben.

Für jedes Kalenderjahr erfolgt sodann eine Teilgutschrift auf dem Pensionskonto in der Höhe von 1,78% von der Summe aller Beitragsgrundlagen (aber nur bis zur Höchstbeitragsgrundlage) des Kalenderjahres.

Diese Teilgutschriften werden jedes Jahr aufgewertet und addiert und bilden dann mit jener des letzten aktiven Erwerbsjahres die Gesamtgutschrift. Bei Antritt der Alterspension mit vollendetem 65. Lebensjahr wird die Gesamtgutschrift durch 14 geteilt. In dieser Höhe besteht Anspruch auf monatliche Pension, die 14 Mal jährlich zur Auszahlung gelangt.

Für diese Personengruppe, der ab 1.1.1955 Geborenen, besteht jederzeit die Möglichkeit, eine Kontoinformation bei der Pensionsversicherung einzufordern und die bisher erworbenen Teilgutschriften einzusehen und daraus einen Rückschluss auf die zu erwartende Pensionshöhe zu gewinnen. Je älter die Person bei der Abfrage, umso genauer lässt sich damit die Höhe der gesetzlichen Alterspension

¹³ Vgl. Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger (2019): Jahresbericht der österreichischen Sozialversicherung, Wien, S. 61

¹⁴ Vgl. a.a.O., Tab. 3.20

voraussagen, aber auch jüngere Personen gewinnen dadurch einen hilfreichen Eindruck. Diese Informationsmöglichkeit sollte genutzt werden.

Als Pensionslücke wird zumeist die Differenz zwischen dem Erwerbseinkommen und der staatlichen Pension bezeichnet. Diese Lücke soll möglichst aus ergänzenden Pensionen aus der betrieblichen und/oder privaten Pensionsvorsorge geschlossen werden.

Das näherungsweise Erkennen der Größenordnung dieser Lücke ist Grundlage für alle weiteren Überlegungen zur individuellen Vorsorge. Die konkrete Höhe kann zwar nicht exakt errechnet, aber gut eingeschätzt werden.

Für Personen, die mehr als die Höchstbeitragsgrundlage verdienen, wird diese Lücke um genau jenen Betrag größer, die das Einkommen über dieser Grenze liegt, da für Einkommen oberhalb dieser Grenze keine Beiträge in das staatliche System bezahlt werden und somit auch keine Leistungsansprüche entstehen.

2.2. Zweite Säule – betriebliche Pensionsvorsorge

Die wesentlichsten Formen der betrieblichen Vorsorge in Österreich sind:

- Pensionskassen
- betriebliche Vorsorgekassen – Abfertigung Neu

Die betriebliche Vorsorge war lange Zeit lediglich einer relativ kleinen Gruppe an Erwerbstätigen vorbehalten und bestand zumeist nur in Form einer direkten Leistungszusage des Unternehmens, in dem der Erwerbstätige beschäftigt war. Dadurch war die betriebliche Pensionszusage von der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes abhängig, die Auszahlung und Sicherheit der Pensionsleistung eng mit dem Schicksal des Unternehmens verknüpft.¹⁵

Seit 1990 gibt es für die betriebliche Vorsorge durch das Betriebspensionsgesetz (BPG) und das Pensionskassengesetz (PKG) eine neue rechtliche Basis und das Modell, die betriebliche Pensionsvorsorge im Rahmen einer Pensionskasse zu organisieren.

¹⁵ Vgl. Fachverband der Pensionskassen (2007): Bessere Vorsorge mit Betriebspensionen, Wien, S. 10

Pensionskassen sind eigenständige Aktiengesellschaften und entweder betrieblich organisiert und nur für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Arbeitgebers tätig, oder überbetrieblich organisiert und für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mehrerer Dienstgeber tätig. Der Arbeitgeber verpflichtet sich zur Zahlung von Beiträgen für die Arbeitnehmer in Form einer Betriebsvereinbarung oder einer Einzelvereinbarung.

Im Jahr 2019 gab es über 111 Tsd. Leistungsberechtigte und 865 Tsd. Anwartschaftsberechtigte in diesem System mit ansteigender Tendenz.

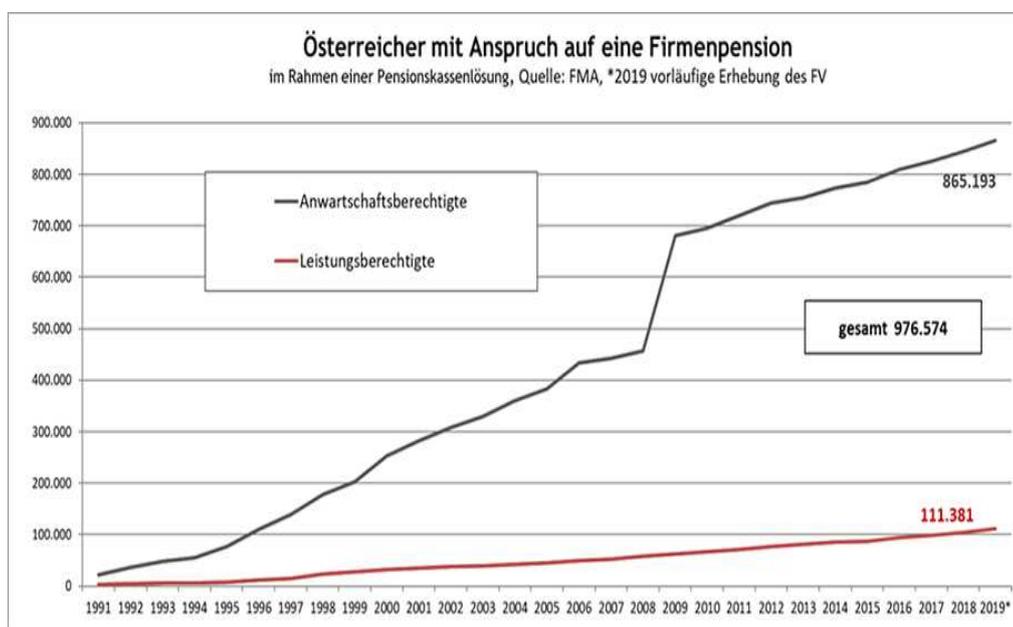


Abb. 3: Österreicher mit Anspruch auf Firmenpension aus einer Pensionskasse

Die Pensionskassen verlangen die einbezahlten Mittel treuhänderisch, der Arbeitnehmer erwirbt einen individuellen Anspruch, bei Pensionsantritt wird das angesparte Kapital in eine lebenslange Pension umgewandelt.

Bei der Veranlagung haben Pensionskassen insbesondere auf Sicherheit, Rentabilität, auf den Bedarf an flüssigen Mitteln, sowie auf eine angemessene Mischung und Streuung der Vermögenswerte Bedacht zu nehmen. (Kapital)Garantien werden keine gegeben.¹⁶

¹⁶Vgl. <https://www.wko.at/branchen/bank-versicherung/pensionskassen/veranlagung.html>, abgefragt am 5.3.2020

Der Kapitalstock der Pensionskassen stieg seit Beginn der 1990er Jahre deutlich an und erreichte im Jahr 2019 mit rund 24,6 Mrd. den bisherigen Höchststand.



Abb. 4: Anlagevermögen der österr. Pensionskassen

Dieser Kapitalstock verteilt sich, zu ungleichen Teilen, auf rund 977 Tsd. Personen, die entweder schon Leistungen beziehen oder Anwartschaften erworben haben.

Derzeit bestehen in Österreich fünf überbetriebliche Pensionskassen und drei betriebliche. Diese bieten dabei jeweils unterschiedliche Anlagestrategien an: von defensiv über konservativ, ausgewogen, aktiv bis dynamisch. Unterschiedlich dabei der Anteil der Veranlagung in Aktien, beginnend bei knapp unter 13% im Jahresdurchschnitt 2019 bei der defensiven Variante, bis hin zu rund 50% bei der dynamischen.

Die Streuung des Gesamtvolumens in verschiedene Anlageklassen über alle Pensionskassen hinweg verteilt sich im Jahr 2019 auf rund 57% der gesamten Mittel in Anleihen, rund 35% in Aktien, unter 5% in Immobilien und etwas über 3% in Sonstige. Die durchschnittliche jährliche Rendite des Gesamtvolumens aller Pensionskassen über die letzten 15 Jahre betrug 3,72%.¹⁷

¹⁷Vgl. <https://www.oekb.at/kapitalmarkt-services/unser-datenangebot/veranlagungsentwicklung-der-pensionskassen.html>, abgefragt am 5.3.2020

Pensionskassen zeigen sowohl hinsichtlich der Anzahl der Leistungsberechtigten als auch im Anlagevolumen eine positive Entwicklung.

Für Beschäftigungsverhältnisse, die ab dem 1.1.2003 begonnen wurden, gilt das System der „Abfertigung Neu“, das 2008 um ein Vorsorgemodell für Selbständige erweitert wurde. Dafür wurden die betrieblichen Vorsorgekassen gegründet.

Der Arbeitgeber zahlt dabei für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab dem zweiten Monat des Beschäftigungsverhältnisses einen Beitrag in der Höhe von 1,53% vom monatlichen Entgelt auf ein individuelles Vorsorgekonto bei einer Vorsorgekasse für den Mitarbeiter ein.

Die Vorsorgekasse veranlagt das Geld, die Ansprüche bleiben dem Arbeitnehmer – unabhängig von der Dauer des Beschäftigungsverhältnisses, allfälliger Wechsel zu einem anderen Unternehmen und auch unabhängig der Art der Beendigung des Arbeitsverhältnisses – erhalten.

Der Arbeitnehmer erwirbt einen individuellen Anspruch, ist daher flexibler und nimmt das angesparte Kapital in einem „Rucksack“ über die Dauer seines Erwerbslebens mit und mit dem Eintritt in die Pensionsphase erfolgt die Auszahlung einer monatlichen Zusatzpension, so die Grundüberlegung.

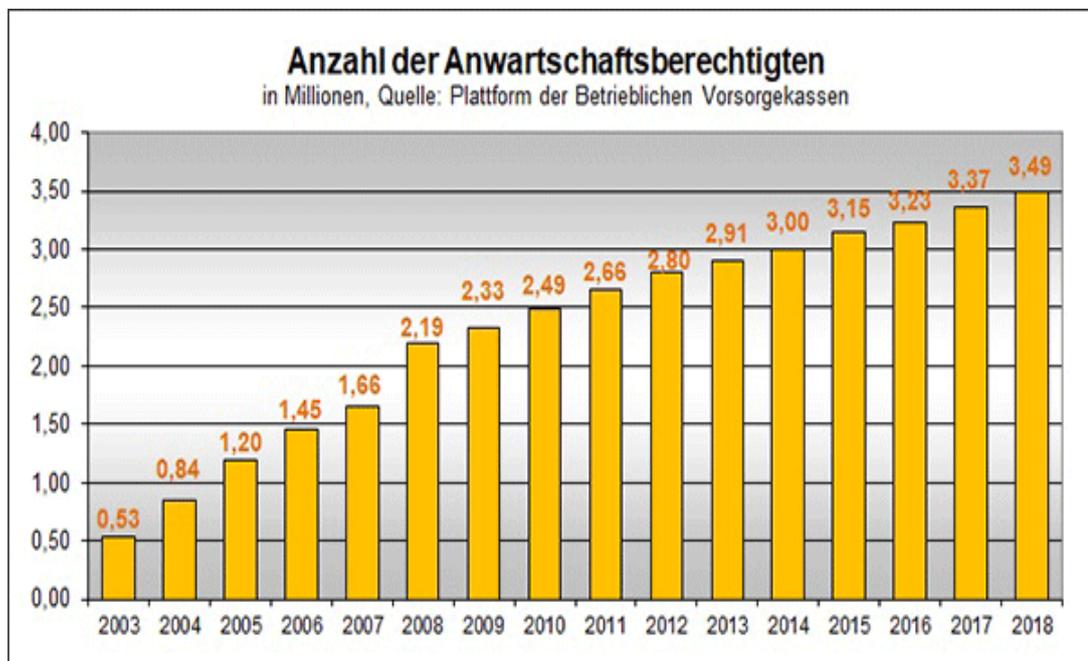


Abb. 5: Anzahl der Anwartschaftsberechtigten der betrieblichen Vorsorgekassen

Die Anzahl der in diesem System erfassten Erwerbstätigen steigt seit Einführung kontinuierlich an.

Im Jahr 2018 waren es bereits an die 3,5 Mio. Erwerbstätige, die in diesem System Ansprüche erworben hatten, mit ansteigender Tendenz.

Bei der Veranlagung der Gelder müssen die betrieblichen Vorsorgekassen auf Sicherheit und Rentabilität achten, sowie eine Bruttokapitalgarantie auf die einbezahlten Beiträge gewähren.

Der Aktienanteil darf bei der Veranlagung höchstens 40% betragen. Gerade die Kapitalgarantie zwingt zu einer risikoarmen Veranlagungsstrategie und beschränkt die Chancen auf Performance. Seit Einführung der Vorsorgekassen beträgt die durchschnittliche jährliche Rendite 2,3%.

Wie die Zahl der Anspruchsberechtigten stieg auch das Volumen des angesparten Vermögens seit dem Jahr 2003 stark an und erreichte im Jahr 2018 mit rund 11,5 Mrd. Euro einen neuen Höchststand.

Der durchschnittliche Kapitalstock in den betrieblichen Vorsorgekassen pro Person ist zwar deutlich geringer als in den Pensionskassen, dafür ist aber bereits ein großer Teil aller Erwerbstätigen in diesem Modell erfasst.

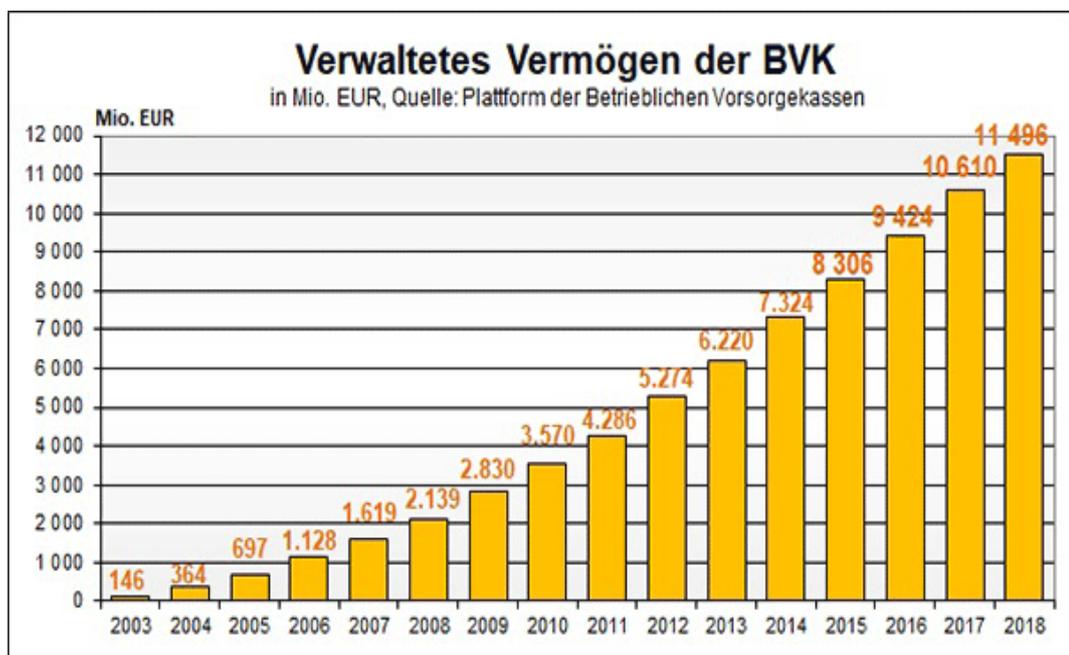


Abb. 6: Verwaltetes Vermögen der betrieblichen Vorsorgekassen

Die Ermittlung der Höhe der jeweiligen Pensionsleistung aus Pensionskassen und betrieblichen Vorsorgekassen erfolgt bei Pensionsantritt unter Berücksichtigung der zu erwartenden restlichen Lebensdauer und weiterer Faktoren, vor allem zunächst auch durch die Annahme der künftig erzielbaren Veranlagungserfolge.

Je nach Veranlagungserfolgen wird sich die monatliche Pension im Laufe der Jahre ändern: steigen bei guten Anlageergebnissen, fallen bei schlechten. Die Planung der genauen Höhe der Zusatzpension aus diesem System ist daher weder in der Erwerbs- noch in der Pensionsphase möglich.

Die bedeutendsten Formen der betrieblichen Pensionsvorsorge in Österreich, die Pensionskassen und die betrieblichen Vorsorgekassen, zeigen eine positive Entwicklung, die Volumina dieser kapitalgedeckten Vorsorgesysteme sind aber im Vergleich zur ersten Säule noch immer stark im Hintertreffen.

2.3. Dritte Säule – private Pensionsvorsorge

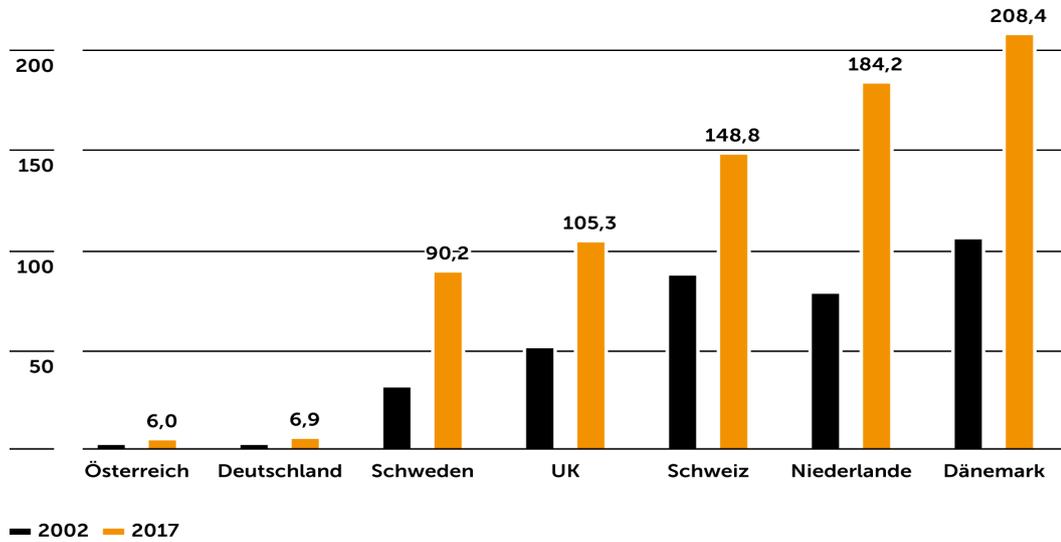
Die private Vorsorge für die Pension obliegt der individuellen Gestaltung. Ob und wenn ja in welcher Form und in welchem Ausmaß vorgesorgt wird, sollte zeitgerecht überlegt und entschieden werden – ein entsprechend frei verfügbarer Teil des Einkommens vorausgesetzt.

Grundsätzlich kann die private Vorsorge nicht nur in bestimmten Anlageklassen oder speziellen Produkten erfolgen, sondern es gilt der Grundsatz: alles Sparen ist Vorsorge und somit auch mögliche Pensionsvorsorge.

Im internationalen Vergleich zeigt sich ein enormer Aufholbedarf bei der Vermögensbildung für die private Pensionsvorsorge in Österreich.

Vermögen in privaten Pensionsplänen

– in Prozent des Bruttoinlandsprodukts



Quelle: OECD Pensions Outlook 2018.



Abb. 7: Vermögen in privaten Pensionsplänen in Prozent des BIP

Das privat angesparte Vermögen betrug im Jahr 2017 lediglich 6% des Bruttoinlandsproduktes. Das Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2017 rund 370 Mrd. Euro, das gesamte Sparvermögen für die private Pensionsvorsorge daher rund 22 Mrd. Euro.¹⁸

Es zeigt sich zwar ein Anstieg des Volumens vom Jahr 2002 zum Jahr 2017, jedoch ist das absolute Vermögen nach wie vor sehr gering und sind andere Nationen den Österreicherinnen und Österreichern diesbezüglich weit voraus.

Für welche Höhe der monatlichen Zusatzpension ein angesparter Kapitalstock ausreicht, wenn die Auszahlung in gleich hohen monatlichen Beträgen erfolgen soll, hängt von zwei Faktoren ab: der Dauer des Bezugs und der Verzinsung während der Konsumationsphase.

Annahme: es wurde ein Kapitalstock von 100 Tsd. Euro in der Erwerbsphase angespart, der nun in Form einer gleich hohen monatlichen Zusatzpension verbraucht werden soll; dies bei einem Zeithorizont von 20, 25 oder 30 Jahren und

¹⁸ Vgl. <https://wko.at/statistik/prognose/bip.pdf>, abgefragt am 6.3.2020

bei einer angenommenen Verzinsung in der Konsumationsphase von 0%, 1%, 2% oder 3% des Kapitalstocks.

Dabei ergeben sich folgende mögliche vorschüssige Renten in Euro:

Bezugsdauer in Jahren	Verzinsung in %	0	1	2	3
	20		416,67	459,31	504,18
25		333,33	376,35	422,26	470,91
30		277,78	321,16	368,10	418,36

Tab. 1: mögliche Renten bei verschiedenen Zinssätzen und Bezugsdauern

Ein spürbares Absinken der möglichen monatlichen Auszahlungen bei längerer Bezugsdauer ist gut nachvollziehbar und nicht überraschend. Auf die erheblichen Unterschiede, die sich durch die verschiedenen Verzinsungssätze ergeben, soll besonders hingewiesen sein.

Zur Stärkung der privaten Altersvorsorge wurde im Jahr 2003 die prämienbegünstigte Zukunftsvorsorge eingeführt. Sie kann von allen in Österreich unbeschränkt Steuerpflichtigen, die noch keine Alterspension beziehen, in Anspruch genommen werden. Von der jährlichen Sparsumme, aber nur bis zu einem jährlichen Höchstausmaß von 1,53% der 36-fachen Höchstbeitragsgrundlage, beträgt die staatliche Prämie 4,25%. Die Maximalprämie im Jahr 2020 beträgt somit 125,71 Euro.¹⁹

Die staatliche Prämie ist absolut betrachtet eher gering, das Modell kann vor allem als Hinweis und Anreiz verstanden werden, auch privat für die Pension vorzusorgen.

¹⁹ Vgl. Bundesministerium für Finanzen (2019): Das Steuerbuch 2020, Wien, S. 174

2.4. Zusammenfassung Pensionssystem in Österreich

Eine Besonderheit des österreichischen Pensionssystems ist die nach wie vor überdurchschnittliche Bedeutung der gesetzlichen Altersvorsorge im Verhältnis zur betrieblichen und privaten Vorsorge. Kaum ein anderes Land der westlichen Industriestaaten hat seine Altersversorgung so einseitig auf das staatliche Pensionssystem ausgerichtet, wie das Österreich getan hat.²⁰

Welches Leistungsniveau im staatlichen System in Zukunft finanziert werden kann, hängt von der demographischen Entwicklung ab, den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den gesellschaftspolitischen Entscheidungen. Die Entwicklung einer wachsenden und alternden Bevölkerung wird sich in Österreich fortsetzen.

Gegenwärtig wird dem österreichischen System ein im internationalen Vergleich hohes Leistungsniveau bescheinigt, mit einer hohen Nettoersatzrate, dem Verhältnis der Pensionshöhe zum Erwerbseinkommen. Das Pensionsantrittsalter ist in Österreich deutlich niedriger als in den meisten Vergleichsländern, so auch die Beschäftigungsquote, das Verhältnis der Erwerbstätigen zur Gesamtzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Die Nachhaltigkeit wird in Frage gestellt und dem bestehenden System wird die Zukunftsfähigkeit auf dem jetzigen Leistungsniveau nur eingeschränkt bescheinigt.

Eine flexible, automatische Anpassung des Pensionsantrittsalters bei weiter steigender Lebenserwartung wird von nationalen und internationalen Experten gefordert. Die Leistungshöhe wird als zu großzügig erkannt und die Österreicherinnen und Österreicher wegen des geringen Ausmaßes an betrieblicher und privater Vorsorge als Vorsorgemuffel kritisiert.^{21 22 23}

Eine Lebensstandardsicherung aus der staatlichen Pension allein ist schon gegenwärtig nicht mehr gegeben und nur durch ergänzende Renten aus der betrieblichen und privaten Vorsorge zukünftig möglich.

²⁰ Kohmaier, Franz (1993): So trifft Sie die Pensionsreform, Wien, S. 40

²¹ Vgl. OECD (2019): Pensions at a Glance 2019: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, Paris

²² Vgl. Mercer (2019): Melbourne Mercer Global Pension Index, Monash Centre for Financial Studies, Melbourne

²³ Vgl. Marin, Bernd (2018) in: AssCompact, Fachmagazin für Risiko- und Kapitalmanagement, <https://www.asscompact.at/nachrichten/keynote-speaker-bernd-marin>, abgefragt am 5.3.2020

Mit dem Rückgang des Leistungsniveaus in der gesetzlichen Pensionsversicherung rückte zwar langsam aber doch die Bedeutung der betrieblichen und privaten Pensionsvorsorge ins Bewusstsein der Österreicherinnen und Österreicher.

Die betriebliche Vorsorge zeigt sich in Österreich immer noch in einem relativ geringen Ausmaß, nimmt aber seit einigen Jahren eine ansteigende Entwicklung und soll jedenfalls weiter ausgebaut werden. Jede Möglichkeit, mit seinem Arbeitgeber eine Form der betrieblichen Vorsorge in eine Pensionskasse zu vereinbaren, sollte unbedingt genutzt werden. Durchaus als Teil oder statt einer Erhöhung des Gehalts.

Die Notwendigkeit zur privaten Pensionsvorsorge kann und muss deutlich bejaht werden. Die fehlende Differenz, um den gewohnten Lebensstandard im Alter zu halten, wurde aufgezeigt.

Als persönliche Vorsorge-Formel kann empfohlen werden: 60–20–20.

Heißt: 60% des gesamten Pensionseinkommens aus der staatlichen Pension, 20% aus betrieblicher Vorsorge und weitere 20% aus der privaten Pensionsvorsorge.

Die individuelle Planung sollte dabei vorsehen, das Ansparziel der privaten Vorsorge etwa bereits mit 60 Lebensjahren zu erreichen, da das tatsächliche Pensionsantrittsalter derzeit deutlich unter den angestrebten 65 Jahren liegt und ein früherer (aufgezwungener) Pensionsantritt, beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen, jeden treffen kann.

Verbleiben dann im besten Fall doch etwa weitere fünf Jahre in der aktiven Erwerbsphase, dann können diese als Bonusjahre gesehen und für weiteres Ansparen genutzt werden.

Die Veranlagung in den Pensionskassen und betrieblichen Vorsorgekassen erfolgt vornehmlich in die Anlageklassen Anleihen und Aktien und nur zu einem sehr geringen Teil in Immobilien. Aus Überlegungen der Risikostreuung eignen sich daher Immobilien grundsätzlich für die private Pensionsvorsorge.

Die individuelle Gestaltungsfreiheit ist im Bereich der privaten Vorsorge am Höchsten, bringt dadurch auch zusätzliche Herausforderungen und zählt zu den wesentlichsten wirtschaftlichen Entscheidungen im privaten Lebensbereich. Daher verdient diese Entscheidung auch ausreichend Planung und Beobachtung während der gesamten Ansparphase.

3. Investitionen in Immobilien

Mit einer Investition in eine Immobilie zur langfristigen Pensionsvorsorge verfolgt der Investor zwei Hauptziele:²⁴

- Sicherheit
- Rentabilität

Die Folgeziele von Sicherheit sind Kapitalerhalt und Streuung; zugehörige Nebenziele sind die Bildung stiller Reserven, Liquidität, Prestigegewinn und Eigennutzung.

Als Nebenziele zur Rentabilität zählen beispielsweise das Nutzen von steuerlichen Vorteilen und die Förderung des Gemeinwohls.

Die Ziele stehen dabei (teilweise) in konkurrierender Beziehung zueinander, sodass eine gleichzeitige Zielerreichung nicht möglich ist.

Die gleichzeitige Maximierung der Ziele Sicherheit und Rentabilität ist unmöglich, bedeutet eine Erhöhung der Sicherheit in aller Regel einen Rückgang der Rentabilität und eine Maximierung der Rentabilität wiederum einen Rückgang an Sicherheit.

Es ist daher nötig, Messgrößen zu definieren, die angestrebt werden (Bsp.: Renditekennzahlen, Definition von Mindestrenditen). Im Rahmen der privaten Pensionsvorsorge sind Messgrößen, beispielsweise die Mindestrendite, die zu erzielen ist, um eine gewünschte monatliche Zusatzpension in der Pensionsphase zu erhalten oder um während der aktiven Erwerbsphase ein zur teilweisen Finanzierung der Veranlagung herangezogenes Fremdkapital zu bedienen.

Mit diesen Messgrößen können dann die tatsächlichen Ergebnisse verglichen werden. Dies führt zum Kreislauf Planung, Steuerung und Kontrolle, und aus der Analyse eventueller Abweichungen ergibt sich ein Erfahrungsgewinn für künftiges Planen und Steuern.

²⁴ Vgl. Schulte, Karl-Werner, Bone-Winkel, Stephan, Thomas, Matthias (2005): Immobilieninvestitionen, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln, S. 192 f

3.1. Typische Eigenschaften von Immobilien

Immobilien weisen typische Eigenschaften auf, die sie von anderen Wirtschaftsgütern wesentlich unterscheiden:²⁵

- **Immobilität** beschreibt die Standortgebundenheit und die Einbettung in ein bauliches Umfeld, das nicht oder nur kaum veränderbar ist;
- **geringe Fungibilität** bedeutet, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Werten nur eingeschränkt und schwieriger handelbar sind und sich daher nur mit vergleichsweise hohem zeitlichen Aufwand zur Generierung von Liquidität eignen;
- **Heterogenität** bedeutet, dass jede Immobilie einzigartig und nicht vergleichbar ist; es gibt keine zwei gleichartigen Immobilien, sie unterscheiden sich hinsichtlich Lage, Gestaltung, Nutzungsart, Größe, Architektur, Ausstattung, etc.;
- **lange Dauer der Herstellung**, die sich im wesentlichen aus der der nötigen Zeit für Genehmigung, Planung und Errichtung ergibt; rasches Reagieren auf Marktveränderungen, wie beispielweise auf erhöhte Nachfrage, ist daher nur bedingt möglich;
- **hoher Kapitaleinsatz**;
- **hohe Transaktionskosten**;
- **hohe Verwaltungskosten**;
- **lange Lebens- und Nutzungsdauer**;
- Immobilien unterliegen **zahlreichen gesetzlichen Bestimmungen** und sind dadurch **in der Herstellung und Nutzung stark reglementiert**;
- **hoher Grad an Komplexität**; bei der Investitionsentscheidung und Bewirtschaftung sind Erfahrung, Fachkenntnis und Zeitaufwand nötig.

²⁵ Vgl. Schäfer, Jürgen, Georg Conzen (2011): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, Verlag C. H. Beck, München, S. 13

3.2. Arten von Immobilien

Die Formen von Immobilien sind vielfältig und können nach der Art ihrer Funktion eingeteilt werden.^{26 27}

Wohnimmobilien

Bei Wohnimmobilien steht die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen im Vordergrund, unabhängig ob der Eigentümer darin seinen Hauptwohnsitz hat, sie als Ferienwohnung nutzt, einem Dritten zur Nutzung überlässt oder die Wohnimmobilie zur Vermietung und Ertragserzielung ankauft.

Beispiele für Wohnimmobilien: Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Zinshäuser, Mehrparteienhäuser, Eigentumswohnungen.

Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien bieten Flächen, in denen erwerbswirtschaftliche Ziele verfolgt werden, insbesondere für Verwaltungstätigkeiten, Handel, Verkauf, Präsentation und Distribution.

Beispiele für Gewerbeimmobilien: Büros, Geschäftslokale, Fachmarktzentren, Einkaufszentren, Kaufhäuser, Gewerbeparks, Logistikimmobilien.

Industrieimmobilien

Industrieimmobilien werden für Herstellungs- und Fertigungszwecke verwendet.

Beispiele für Industrieimmobilien: Produktionsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen, Industrieparks.

²⁶ Vgl. a.a.O., S. 13 ff

²⁷ Vgl. Schulte, Karl-Werner, Bone-Winkel, Stephan, Thomas, Matthias (2005): Immobilieninvestitionen, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln, S. 120 ff

Sonderimmobilien

Sonderimmobilien sind zumeist sogenannte Betreiberimmobilien, bei denen das Management nicht in der Hand des Eigentümers der Immobilie ist. Diese Art der Immobilien weist einen sehr spezifischen Nutzen auf und bietet daher im Vergleich zu den anderen Immobilienarten nur eine sehr eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit.

Beispiele für Sonderimmobilien: Hotels und Gastronomiebetriebe, Freizeitimmobilien wie Kinos und Sportstätten, Sozialimmobilien wie Schulen, Seniorenheime, Krankenhäuser, Kulturimmobilien wie Theater, Bibliotheken und Museen, Verkehrsimmobilien wie Bahnhöfe, Flughäfen, Straßen, Infrastrukturimmobilien wie Brücken und Tunnels.

Grundsätzlich stehen alle genannten Immobilienarten für Investitionen zur Verfügung. Für private Investoren eignen sich Wohnimmobilien als direkte Veranlagung am besten, da der Grad an Komplexität und auch der Kapitalbedarf geringer sind als bei anderen Immobilienarten.

3.3. Anlageformen in Immobilien

Dem Investor stehen zwei grundsätzliche Anlageformen für Investitionen in Immobilien zur Auswahl:

- direkte Veranlagung
- indirekte Veranlagung

Bei einer direkten Veranlagung in Immobilien wird das rechtliche und wirtschaftliche Eigentum mit allen Rechten und Pflichten erworben. Der Eigentümer kann eine natürliche oder juristische Person sein, übernimmt die gesamte Verantwortung und trifft alle Entscheidungen, wobei er sich dafür je nach Bedarf interner oder externer Mitarbeiter und Berater bedienen kann.

Der Investor hat bei der direkten Veranlagung somit unmittelbaren Einfluss auf die Erreichung der Ziele, kann diese auch für sich individuell festlegen und beeinflusst das wirtschaftliche Ergebnis seines Investments direkt. Je mehr Aufgaben und Entscheidungen der Eigentümer dabei selbst übernimmt umso geringer die

Verwaltungskosten. Je qualitativvoller die Entscheidungen des Investors desto höher die Rendite. Der Investor trägt dabei das volle Risiko seines Handelns.

Bei der indirekten Veranlagung stellt der Investor sein Kapital einem anderen, meist einem professionellen Marktteilnehmer, zur Verfügung, der dann das gesamte Management übernimmt und dafür entsprechend zu entlohnen ist.

Indirekte Investitionen benötigen einen geringeren Kapitaleinsatz, da meist kleinere Stückelungen angeboten werden und bieten in der Regel eine bessere Handelbarkeit.

3.3.1. Ausgewählte Produkte für indirekte Veranlagungen

Offene Immobilienfonds

Ein Immobilienfonds ist ein Sondervermögen, welches von einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG) verwaltet und von einer von ihr unabhängigen Depotbank verwahrt wird. Die Kapitalanlagegesellschaft sammelt Geld von Anlegern ein, investiert dies in Immobilien und verwaltet das Vermögen treuhändig für die Anteilsinhaber. Grundlage dafür ist das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und das Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).²⁸

Das Immobilien-Investmentfondsgesetz ist mit 1. September 2003 in Kraft getreten und dadurch entstand erstmals die Möglichkeit, schon mit kleineren Beträgen und hohem Anlegerschutz durch Kauf von Anteilen an offenen Immobilienfonds in Immobilien zu investieren.

Kernstücke sind die Anwendung des Rechenwertprinzips, die zumindest jährliche Bewertung der im Fonds befindlichen Immobilien durch zwei unabhängige Sachverständige, sowie Mindeststreuungserfordernisse.

Offene Immobilienfonds verbinden die Vorteile einer Immobilieninvestition mit dem des Wertpapiers, da die Anteile täglich verfügbar und handelbar sind. Der Preis der Anteile ergibt sich nicht durch Angebot und Nachfrage, wodurch es gerade in Krisenzeiten zu heftigen Kursbewegungen kommen kann, sondern durch den rechnerischen Wert des Immobilienvermögens.

²⁸ Vgl. <https://www.fma.gov.at/glossar/immobilienfonds/>; abgefragt am 18.3.2020

Veranlagungen schon mit kleinen Beträgen, jederzeitige Handelbarkeit, Risikostreuung, Schutz der Anlegerinteressen insbesondere durch strenge Aufsichtsregeln und Verwaltung durch ein professionelles Management sind das Erfolgsgeheimnis dieser Fonds. Die Informations- und Berichtspflichten sind geregelt und neben Halbjahres- und Jahresberichten gibt es diverse Meldungsverpflichtungen.

Derzeit haben diese Immobilienfonds häufig einen Überschuss an Liquidität, da viele Anleger den Fonds Geld in einem hohen Ausmaß anvertrauen. Das Management findet aber mangels Angeboten auf dem Markt nicht ausreichend Immobilien, in die das Geld auch ertragsbringend investiert werden kann. Dies drückt derzeit die Rendite dieser Fonds.²⁹

Geschlossene Immobilienfonds

Geschlossene Immobilienfonds bündeln das Kapital mehrerer Anleger, um ein oder mehrere vorab definierte Immobilienprojekte zu finanzieren. Dabei wird die Höhe des Fondsvolumens zu Beginn festgelegt, wenn dieses erreicht ist, wird der Fonds geschlossen. Dies bedeutet, dass dann keine Anteile mehr angekauft werden können. Der Anteilskäufer muss seine bis dahin erworbenen Anteile bis zum Ende der Laufzeit halten, ein zwischenzeitlicher Verkauf an den Fonds ist nicht möglich. Eine laufende Wertermittlung der Anteile erfolgt nicht.

Bei der Ausgabe der Anteile fallen relativ hohe Vertriebskosten an, ebenso für die Konzeption, Treuhandchaft und das laufende Management.

Informations- und Berichtspflichten des Managements an die Anleger sind nicht gesetzlich vorgegeben, sondern je nach Fonds unterschiedlich geregelt und erfolgen meist in Form jährlicher Berichte.

Immobilienaktien

Immobilienaktien sind Anteilsscheine an Unternehmen, die in der Rechtsform von Aktiengesellschaften organisiert sind und die ihre Erträge aus Immobiliengeschäften

²⁹ Vgl. Kästner, Sebastian (2015): Offene Immobilienfonds in Österreich – ein Überblick über das Wesen des offenen Immobilienfonds, sowie ein Rendite/Risiko/Kosten Vergleich der Anbieter mit Sitz in Österreich für Privatanleger, Masterarbeit an der Universität Wien, S. 5 ff

erwirtschaften. Mit dem Kauf einer Aktie erwirbt der Anleger einen Teil des Immobilienunternehmens.

Die Aktien werden an Börsen gehandelt, wobei sich der Preis durch Angebot und Nachfrage bildet. Es besteht eine sehr gute Handelbarkeit, die jeweiligen Kurse entsprechen, wie bei allen Aktien, also der Einschätzung der Marktteilnehmer und keinem rechnerischen Wert wie bei den offenen Immobilienfonds.

Immobilienaktien unterliegen den Schwankungen der Finanzmärkte und so sind hohe Kursveränderungen durch externe Ereignisse, auch ohne grundsätzliche Veränderung des Unternehmenswertes, möglich.

Die Kurse der österreichischen und deutschen Immobilienaktien bewegen sich im ein- bis zweistelligen Eurobereich, wodurch auch Anlegern schon mit kleineren Beträgen eine Investitionsmöglichkeit geboten wird.

Die Informations- und Berichtspflichten sind geregelt, durch einen Jahresbericht und Quartalsberichte informiert das Management die Aktionäre. Die Aktionäre haben ein Auskunftsrecht, sowie Stimmrecht und Recht auf Teilnahme an der Hauptversammlung.³⁰

Die vorgestellten Produkte, vor allem Anteile an offenen Immobilienfonds, bieten dem privaten Anleger die Möglichkeit, schon mit kleineren Beträgen in Immobilien zu investieren. Hoher Anlegerschutz, breite Streuung und Verwaltung durch ein professionelles Management sind eindeutige Vorteile für einen privaten Investor.

3.3.2. Ausgewählte Produkte für direkte Veranlagungen

Eine direkte Veranlagungsform ist für den privaten Anleger, abhängig vom individuellen Erfahrungs- und Kenntnisstand, vor allem im Bereich der Wohnimmobilien möglich.

Die Auswahl für Investitionen reicht dabei von Wohnungen, über Einfamilienhäuser, bis hin zu Zinshäusern.

³⁰ Vgl. Schäfer, Jürgen, Georg Conzen (2011): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, Verlag C. H. Beck, München, S. 22 ff

Ein Zinshaus ist ein Mehrparteienhaus und besteht typischer Weise aus mehreren Wohnungen, fallweise auch aus Geschäftslokalen, sowie aus Kfz-Stellplätzen. Die einzelnen Einheiten werden vermietet. Der erforderliche Kapitaleinsatz, den der Ankauf eines Zinshauses erfordert, übersteigt in der Regel die finanziellen Möglichkeiten des Anlegers für eine private Pensionsvorsorge.

Um die Finanzierung für den Ankauf, die Sanierung oder die Neuerrichtung von „ganzen Mehrparteienhäusern“ zu erleichtern, wurde das Produkt der Bauherrenmodelle entwickelt. Ein Projektentwickler sammelt dabei von mehreren Investoren Geld ein, übernimmt die gesamte Projektorganisation, plant, errichtet und finanziert das Projekt und betreibt es auch in der Bewirtschaftungsphase, aber alles im Namen und auf Rechnung der Investoren. Eigentümer sind die Investoren, sie fungieren auch als Bauherren und tragen das gesamte Risiko. Bauherrenmodelle zielen dabei stark auf steuerliche Vorteile ab, da zu Beginn hohe Kosten entstehen und diese Anfangsverluste mit anderen positiven Einkunftsarten in der jährlichen Einkommenssteuererklärung gegengerechnet werden können.

Die Eigentumsform ist dabei in der Regel ideelles Miteigentum, wodurch jedem Investor ein Teil des Hauses gehört, aber keine bestimmte Wohnung. Die Vereinnahmung der Mieten und deren Ausschüttung erfolgt in der Regel über einen Mietenpool. Nachteil der Bauherrenmodelle sind die erheblichen Kosten, die der Projektorganisator, oder mit diesem verbundene Unternehmen, den Investoren für den Vertrieb der Anteile, die Konzeption, die Finanzierung, etc., bis hin zur späteren Bewirtschaftung in Rechnung stellen.

Einfamilienhäuser erfordern einen geringeren Kapitaleinsatz beim Ankauf als Mehrparteienhäuser, unterscheiden sich hinsichtlich Lage (Stadtrand), Architektur, Bauform, Umfang der Außenanlagen, etc. erheblich voneinander und sprechen daher jeweils nur einen eingeschränkten Kreis an Mietinteressenten an. Sie sind hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit mit deutlich höheren Risiken behaftet als Wohnungen.

Eigentumswohnungen erfordern den vergleichsweise geringsten Kapitaleinsatz, wodurch sie sich für den privaten Anleger am besten von allen Wohnimmobilien eignen und sich auch am ehesten die Möglichkeit ergibt, sein Gesamtinvestment auf mehrere Objekte zu verteilen und durch die Streuung das Risiko zu senken.

Bei entsprechend sorgfältiger Auswahl bieten Wohnungen hinsichtlich Vermietbarkeit gute Voraussetzungen zur Erzielung langfristiger Erträge.

Für die langfristige Vorsorge hat sich dafür besonders ein Produkt etabliert: die Vorsorgewohnung. Diese wird nachfolgend detailliert vorgestellt.

4. Vorsorgewohnung

Als Vorsorgewohnung wird eine Wohnung verstanden, die schon mit der Absicht der langfristigen Vermietung gekauft wird. Die Vorsorgewohnung, häufig auch als Anlagewohnung bezeichnet, ist ein Finanz- bzw. Anlageprodukt und Produkt zur langfristigen Vorsorge.³¹

Wer in eine Vorsorgewohnung investiert, sucht Sicherheit und Rendite.

Sicherheit vor allem hinsichtlich Schutz vor (Total)Verlust der Veranlagung und vor Entwertung durch Inflation, sowie hinsichtlich Beständigkeit in Krisenzeiten.

Der hohe Wunsch nach Sicherheit bedingt aber gleichzeitig die Akzeptanz einer Rendite, die diesem Sicherheitslevel angemessen ist.

Eine gewisse Vorhersehbarkeit der Rendite ist bei der langfristigen Vorsorge von Vorteil, gerade wenn der Ankauf der Vorsorgewohnung auch teilweise mit Fremdkapital finanziert wurde und die Mieteinnahmen zur Bedienung des Fremdkapitals (Zinsen und Tilgung) geplant sind.

Die Rendite bei der Veranlagung in eine Vorsorgewohnung setzt sich dabei aus zwei Komponenten zusammen:³²

- laufende Mieteinnahmen
- Wertsteigerung

Die zu erwartenden Mieteinnahmen lassen sich recht gut prognostizieren, da es jedenfalls in Großstädten, vor allem in Wien, einen gut etablierten Markt an Mietwohnungen mit einer hohen Fallzahl an Mietvertragsabschlüssen und somit belastbaren Erfahrungswerten gibt.

Eine eventuelle Wertsteigerung lässt sich hingegen kaum seriös vorhersehen, sondern erst beim Verkauf realisieren und nur ex-post ermitteln.³³

³¹ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 1

³² Vgl. Bienert, Sven, Funk (Hrsg.), Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, Wien, S. 358

³³ Vgl. Schäfer, Jürgen, Georg Conzen (2011): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, Verlag C. H. Beck, München, S. 5

Zwischenzeitliche Wertsteigerungen während der Vermietungsphase mögen dem Eigentümer ein zusätzliches Gefühl an Sicherheit geben und in seiner Kaufentscheidung auch nachträglich bestätigen, renditerelevant ist erst der bei einem tatsächlichen Verkauf erzielte Preis.

Im Vergleich zum Jahr 2000 stiegen im gesamten Bundesgebiet die Preise von Immobilien bis zum Jahr 2019 um durchschnittlich 94%. Die stärksten Anstiege zeigten sich in Wien: neu errichtete Eigentumswohnungen verteuerten sich um 113%, gebrauchte Eigentumswohnungen sogar um 170%.

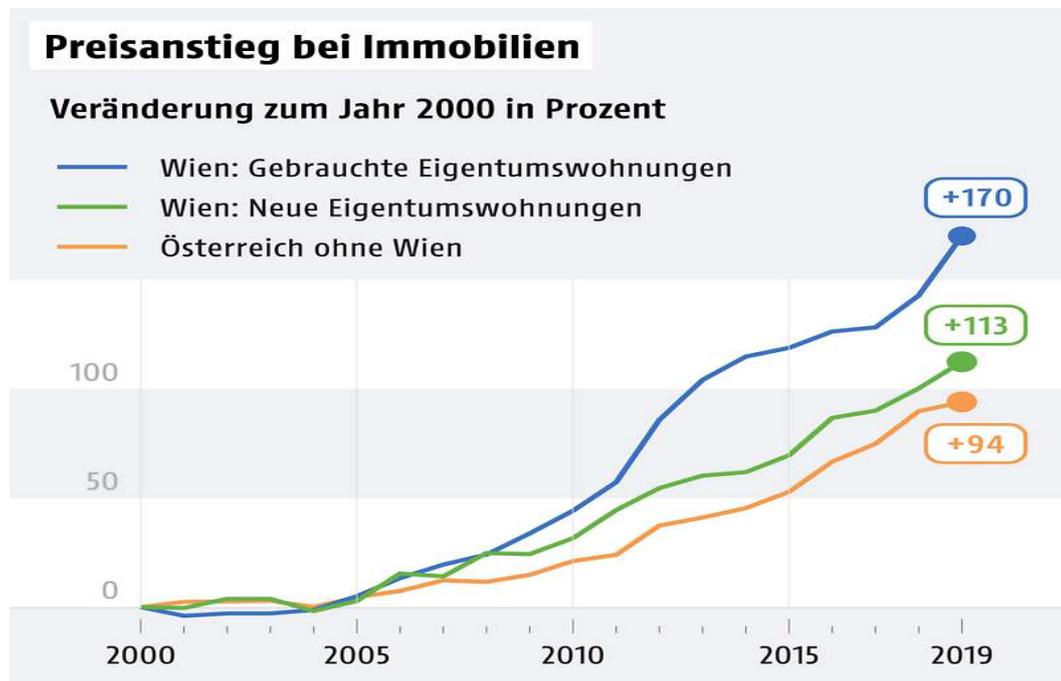


Abb. 8: Preisanstieg bei Immobilien von 2000 bis 2019

Wertsteigerungen, wie sie im abgebildeten Zeitraum erzielt wurden, sollten mit dem Ankauf einer Vorsorgewohnung jedoch nicht als Erwartungshaltung auch für die Zukunft verbunden werden.

Es wurde schon angesprochen, dass Investitionen in Immobilien besondere Anforderungen aufweisen und sich darin auch von anderen Anlageklassen unterscheiden. Der Grad an Komplexität ist auch bei einer Investition in eine Vorsorgewohnung und der späteren Bewirtschaftung nicht zu unterschätzen.

Gute Marktkenntnisse sind schon bei der Auswahl einer Vorsorgewohnung nötig, ebenso während der Vermietung und auch bei einem späteren Verkauf. Laufende Beobachtung des Marktes durch Lesen einschlägiger Literatur, Gespräche mit Marktteilnehmern, sammeln eigener Erfahrungen, etc., ist zu empfehlen.

Auch umfassendes Rechtswissen ist gefordert, denn Fragestellungen aus den Gebieten des Immobilienrechts, Mietrechts und Steuerrechts seien hier beispielhaft genannt, die einen Immobilieninvestor ständig begleiten und herausfordern. Schon bei der Überlegung, ob eine Vorsorgewohnungen überhaupt die richtige individuelle Anlagewahl ist, sind beispielsweise steuerrechtliche und mietrechtliche Fragen ein wesentliches Kriterium und beeinflussen die erzielbare Rendite nachhaltig.³⁴

Die Auswahl einer geeigneten Wohnung ist ohne Kenntnis des umfangreichen Mietrechts, das tendenziell den Mieter schützt und viele Gefahren für den Vermieter in sich birgt, nahezu unmöglich. Jede Fehleinschätzung oder jedes Versäumnis, sich diesen Fragen rechtzeitig zu stellen, führt nahezu unweigerlich zu veritablen Problemen und wirtschaftlichen Einbußen. Diese später zu korrigieren ist zumeist teuer.

Der Kauf einer Vorsorgewohnung ist eine direkte Investition. Der Käufer erwirbt Eigentum und hat alle Entscheidungen hinsichtlich seines Investments selbst zu treffen. Verschiedene Aufgaben können und müssen in der Regel aber an andere Personen übertragen werden, manche Fragestellungen können nur mit externer Expertise gut beantwortet werden.

Nachfolgend ein beispielhafter Überblick über Partner bzw. Dienstleister, die in bestimmten Situationen und bei bestimmten Aufgaben hilfreich, teilweise sogar unabdingbar sind:

- Immobilienmakler
- Bauträger
- Rechtsanwalt
- Notar
- Steuerberater

³⁴ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 2 f

- Hausverwaltung
- Handwerker

Das eigene Verständnis und der eigene Kenntnisstand sollten aber jedenfalls in jenem Ausmaß gegeben sein, um zu erkennen, wo eigenes Wissen und Erfahrung nicht mehr ausreichen und den Investor in die Lage versetzen, für die jeweiligen Aufgabenstellungen die jeweils passenden Experten zu Rate zu ziehen und diese einzelnen Teile zu einem positiven Ganzen in seinem Sinne zusammenzufügen.

Die Auswahl und rechtzeitige Befassung der richtigen Ratgeber ist mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg.

4.1. Auswahl der Vorsorgewohnung

Bei der Auswahl der Vorsorgewohnung lohnt sich Sorgfalt und Bemühen, um die geeignete Immobilie zu finden. Die gegenwärtige Marktsituation macht die Suche nicht einfach, denn es besteht mehr Nachfrage nach Vorsorgewohnungen als derzeit angeboten werden. So finden gegenwärtig auch Wohnungen einen Käufer, die die wesentlichen Qualitätsmerkmale für eine gute Vermietbarkeit nicht oder nur teilweise erfüllen.

Die aktuelle Marktsituation sollte aber nicht dazu verleiten, allzu große Abstriche hinsichtlich der Kriterien zu machen. Je besser die ausgewählte Vorsorgewohnung die Erwartungen der späteren Mieter erfüllt umso besser die Vermietbarkeit und die langfristig erzielbaren Mieterträge.

Der Kauf einer Wohnung zur privaten Pensionsvorsorge ist eine langfristige Entscheidung mit einem Zeithorizont von einigen Jahrzehnten. Der Investor ist daher gut beraten, sich für die Auswahl der Immobilie ausreichend Zeit zu nehmen.

Gerade wenn sich die Marktsituation in der gesamten Zeitspanne dann auch mal ändert, wird sich Qualitätsorientierung lohnen.

Bei all diesen Überlegungen ist ein Grundgedanke jedenfalls zu beachten: die Wohnung soll zu Vermietungszwecken gekauft werden und nicht zur Eigennutzung. Daher stehen die möglichst gute Vermietbarkeit im Vordergrund und nicht eigene Vorlieben an eine Wohnung wie bei einer Selbstnutzung.

Die wesentlichsten Kriterien bei der Auswahl einer Vorsorgewohnung sind:

- Lage
- Art
- Größe
- Grundriss
- Ausstattung

4.1.1. Lage der Vorsorgewohnung

Zuerst ist die Stadt bzw. der Ort zu wählen, in dem die Wohnung liegen soll. Längste Tradition für Vorsorgewohnungen hat in Österreich die Stadt Wien und auch die größte Zahl an Vorsorgewohnungen wird in der Bundeshauptstadt angeboten.³⁵ Aber auch andere Landeshauptstädte wie Linz, Graz oder Innsbruck können Alternativen sein.

Wie schon erwähnt, sind Marktkenntnisse und die weitere Beobachtung der Entwicklung für den Investor wesentlich und daher ist es durchaus vorteilhaft, eine Stadt als Lage für die Vorsorgewohnung zu wählen, zu der ein starker Bezug besteht, am besten der Lebensmittelpunkt. Dadurch sind spezifische Ortskenntnisse gegeben und auch die Beobachtung der weiteren Entwicklung ist weniger aufwendig. Es eignen sich vorzugsweise Städte mit einem gut entwickelten Markt für den Ankauf und spätere Vermietung von Vorsorgewohnungen. Jede andere Entscheidung würde Risiko und Komplexität in hohem Maße zusätzlich erhöhen.

Wer in Wien beheimatet ist, braucht schon sehr gute Gründe, um in eine Vorsorgewohnung in einer anderen Stadt zu investieren. Personen, die außerhalb der großen Städte ihren Lebensmittelpunkt haben und keine besondere Affinität zu einer der anderen genannten Städte, treffen mit der Stadt Wien als Standort ihres Investments eine gute Auswahl, wie nachfolgend begründet wird.

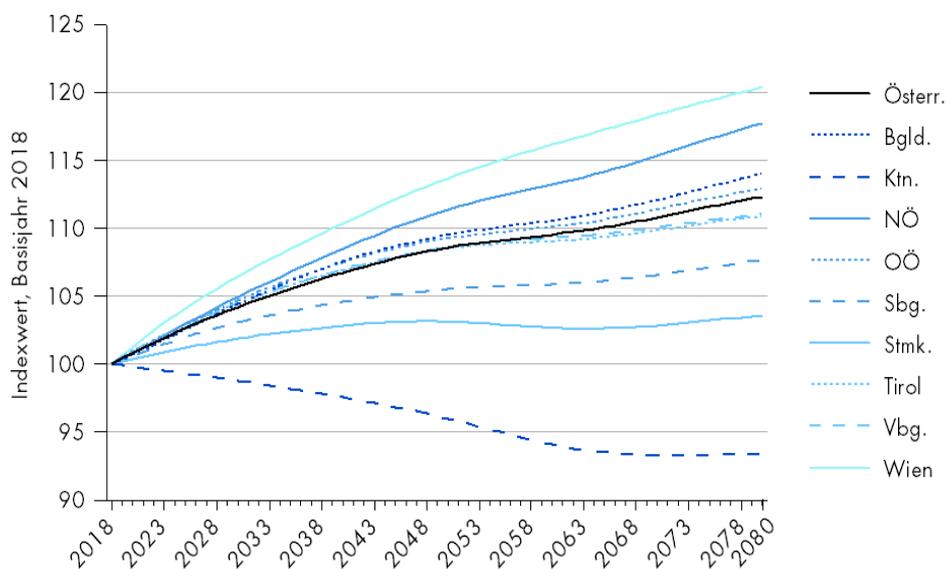
Um den Aspekt der Langfristigkeit zu beachten, muss auch die künftige Entwicklung der Stadt eingeschätzt werden.

³⁵ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 1

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und jeder Einwohner und jede Einwohnerin hat Bedarf an Wohnraum. Die Bevölkerungsentwicklung ist daher ein erster wichtiger Indikator für die langfristige Vermietbarkeit einer Vorsorgewohnung.

Wie schon gezeigt wird die Anzahl der Personen, die in Österreich leben, in den kommenden Jahrzehnten ansteigen. Diese Entwicklung wird aber je nach Bundesland sehr unterschiedlich prognostiziert.

**Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2018 bis 2080
mittlere Variante**



Q: STATISTIK AUSTRIA. Bevölkerungsprognose 2019. Erstellt am 08.11.2019.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern

Der stärkste Anstieg der Bevölkerungszahl von allen Bundesländern wird dabei für die Stadt Wien vorhergesagt. Hier soll es bis in das Jahr 2080 einen Zuwachs gegenüber der jetzigen Zahl von mehr als 20% geben.

Wien wird bereits in wenigen Jahren das Übertreffen der 2-Millionen-Einwohner-Marke vorausgesagt.³⁶

Starke Argumente, um sich bei der Auswahl der Lage für Wien zu entscheiden.

³⁶ Vgl. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose>, abgefragt am 6.3.2020

Für Mieter sind hinsichtlich der Lage einer Wohnung vor allem die unmittelbare Infrastruktur – Supermärkte, Ärzte, Lokale, etc. – und erfahrungsgemäß eine möglichst gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wichtige Kriterien, insbesondere ist eine unmittelbare Anbindung an das U-Bahn-Netz von besonderer Bedeutung.

Innerhalb Wiens wird für die einzelnen Bezirke eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung in den 23 Wiener Gemeindebezirken 2018 bis 2038

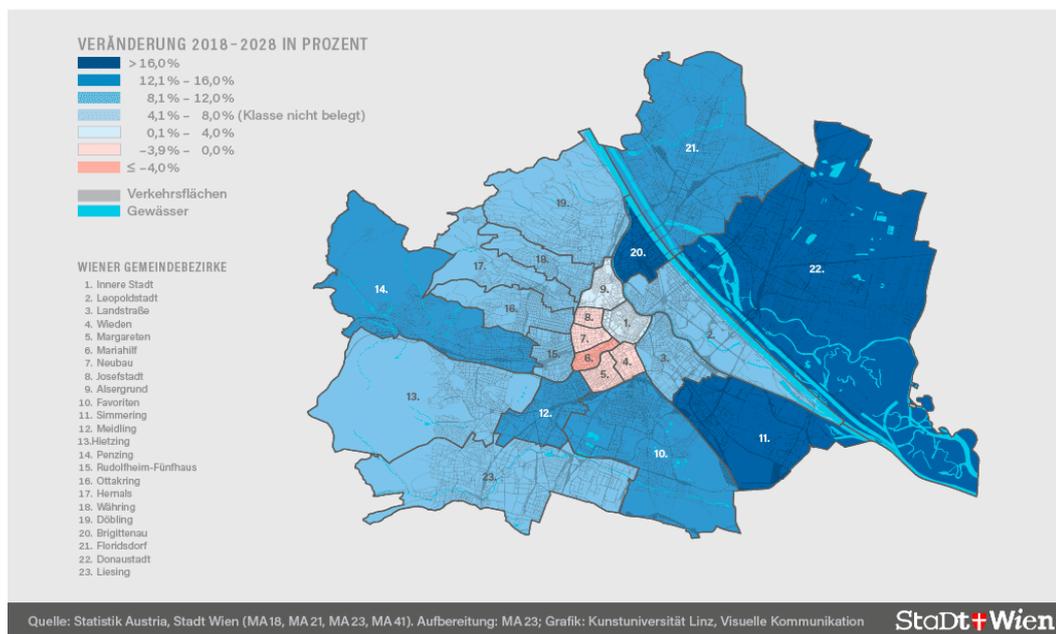


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in den 23 Wiener Gemeindebezirken

Die inneren Bezirke (innerhalb des Gürtels) zeigen teilweise sogar einen prognostizierten Rückgang der Bevölkerungszahl. Ein besonders starker Anstieg wird für die Flächenbezirke jenseits der Donau, Floridsdorf (21.) und Donaustadt (22.) vorausgesagt, aber auch für die Bezirke Favoriten (10.), Simmering (11.), Meidling (12.), Penzing (14.) und Brigittenau (20.) die diesseits der Donau liegen.

Wenig überraschend sind diese Bezirke überwiegend gut durch das U-Bahn-Netz angebunden bzw. wurden die entsprechenden U-Bahn-Linien erst vor kurzem erweitert. Die U1 versorgt durch die erfolgte Verlängerung bis Leopoldau den Bezirk Floridsdorf im Norden und den Bezirk Favoriten im Süden, die U2 durch die

ebenfalls erst kürzlich erfolgte Verlängerung den Bezirk Donaustadt und durch die Verlängerung der U3 ist auch der Bezirk Simmering gut an das Netz angebunden.

In den Innenbezirken werden mangels freier Flächen und der dort besonders hohen Preise, die interessante Renditen verunmöglichen, kaum noch Vorsorgewohnungen errichtet. Die Bezirke Donaustadt und Floridsdorf rückten dafür zunehmend in das Blickfeld der Entwickler von Vorsorgewohnungen.³⁷

Zahlreiche Projekte entstanden und entstehen in diesen Bezirken, beispielsweise in der Wagramer Straße im 22. Bezirk, zwischen den beiden Haltestellen „Kagran“ und „Kagraner Platz“ der Linie U1 und in deren Umfeld.

Eine ansteigende Bevölkerungszahl im Bezirk, in dem die ausgewählte Vorsorgewohnung liegt, stärkt die Nachfrage zusätzlich und spricht für eine weiterhin gute Vermietbarkeit, stabile bis steigende Mieten und auch für stabile und tendenziell steigende Wohnungspreise. Nähe zu einer U-Bahn Station vorausgesetzt, sind dies Lagen, die sich für den Kauf einer Vorsorgewohnung in Wien überdurchschnittlich gut eignen.

Hinsichtlich der Wahl der Lage ist auch die Positionierung der Vorsorgewohnung innerhalb der Liegenschaft zu verstehen. Wohnungen in den obersten Stockwerken sind beim Ankauf am teuersten und werden gerne bei Wohnungen für die Eigennutzung gewählt. Mehr Helligkeit und eventuell bessere Aus- oder Fernsicht sind Argumente dafür.

Mittlere oder besser noch untere Stockwerkslagen sind hingegen bei einer Vorsorgewohnung zu empfehlen. Der Kaufpreis für diese Wohnungen ist niedriger und ermöglicht somit eine höhere Rendite, da die Höhe der Miete erfahrungsgemäß keinen großen Unterschied bei den Stockwerkslagen ergibt.

Wohnungen im Erdgeschoß oder im Dachgeschoß verdienen eine besondere Erwähnung. Wohnungen im Dachgeschoß sind am teuersten und liegen preislich zumeist spürbar über den Wohnungen in den Regelgeschoßen. Die Höhe der erzielbaren Miete gleicht dies in der Regel nicht aus.

Wohnungen im Erdgeschoß sind mit einem geringeren Sicherheitsgefühl behaftet und bei Mietern nicht so gefragt. Ausnahmen sind Wohnungen im Erdgeschoß mit

³⁷ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S.

einer Terrasse oder kleinem Garten in den Innenhof, die von einer gewissen Anzahl an Mietinteressenten geschätzt werden.

Die langfristig gute Vermietbarkeit ebenso im Blick wie eine möglichst attraktive Rendite, sind Vorsorgewohnungen im ersten oder zweiten Regelgeschoß zu empfehlen.

4.1.2. Art der Vorsorgewohnung

Hier ist vor allem zu unterscheiden zwischen:

- Wohnungseigentum versus schlichtes Eigentum
- Neubauwohnung versus Altbauwohnung
- Kauf einer neu errichteten Wohnung versus Kauf am Sekundärmarkt

Wohnungseigentum versus schlichtes Eigentum

Die Frage ob Wohnungseigentum oder schlichtes Eigentum ist die Frage nach der Art des Eigentums.

Eine Wohnung ist Bestandteil eines Hauses, das aus mehreren Wohnungen besteht. Steht dieses Haus im Eigentum nur einer Person, so ist die Nutzung und Verwaltung einfach, da der einzige Eigentümer alleine entscheidet.

Besitzen aber mehrere Personen an einem Haus Eigentum, dann braucht es für die Nutzung, Verwaltung und für alle Entscheidungen Regelungen.

Besteht an dem Haus schlichtes Miteigentum, dann besitzen alle Miteigentümer, je nach Höhe ihrer Anteile, einen ideellen Wert am Gesamthaus, jeweils im Ausmaß ihres Anteils. Von jedem Ziegel, jedem Fenster, jeder Versorgungsleitung, etc. besitzt jeder seinen Teil. Das gilt auch für die einzelnen Wohnungen.

Da es aber nicht praktikabel ist, alle Wohnungen gemeinsam zu nutzen, wird zwischen den Miteigentümern meist eine Benützungsregelung getroffen, in der festgehalten wird, wer welche Wohnung nutzen darf. Sollte sich bei der Zusammensetzung der Miteigentümer eine Veränderung ergeben, weil ein Miteigentümer seinen Anteil, oder einen Teil davon, verkauft, dann müssen neue

Regelungen getroffen werden. Ein mühsamer Prozess und keine gute Voraussetzung für zielführende Entscheidungsfindungen.³⁸

Daher hat der Gesetzgeber die Form des Wohnungseigentums geschaffen. Wohnungseigentum ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt alleine und ausschließlich zu nutzen und dafür alle Entscheidungen zu treffen. Wohnungseigentumsobjekte können Wohnungen sein, aber auch Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, oder sonstige selbständige Räumlichkeiten wie beispielweise Geschäftsräumlichkeiten oder Garagen.

In der Regel wird Wohnungseigentum durch einen Vertrag begründet, den Wohnungseigentumsvertrag. Für seine Vorsorgewohnung kann der Eigentümer dann also alleine entscheiden. Ein Haus besteht aber auch aus Gängen und Stiegenhäusern, einem Eingangsbereich, dem Dach, der Fassade, aus Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradabstellräumen, Müllräumen, etc., die sogenannten allgemeinen Teile der Liegenschaft. Entscheidungen, die diese Bereiche betreffen, treffen die Miteigentümer gemeinsam. Dies bei Eigentümerversammlungen oder durch Umlaufbeschlüsse.

Als Vorsorgewohnung sollte daher unbedingt nur eine Wohnung gewählt werden, an der Wohnungseigentum besteht. Dies bietet aus den dargestellten Gründen große Vorteile gegenüber der ideellen Eigentumsart.

Neubauwohnung versus Altbauwohnung

Diese Frage hat für die Vermietung der Wohnung vor allem hinsichtlich der Höhe der Miete, die mit dem Mieter rechtsgültig vereinbart werden darf, große Bedeutung.

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung einer Wohnung sind im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt. Die Grundannahme ist dabei, dass der Mieter im Vergleich zum Vermieter der schwächere Marktteilnehmer ist und dass folglich seine Interessen geschützt werden sollen. Die Regelungen im Mietrechtsgesetz sind dementsprechend gestaltet und relativ zwingend, Abweichungen vom Gesetz können nur zu Gunsten des Mieters rechtswirksam erfolgen.³⁹

³⁸ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 57

³⁹ Vgl. Gärtner, Petra: Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 25

Für unterschiedliche Arten von Wohnungen gelten die Regelungen des Mietrechtsgesetzes in unterschiedlichem Ausmaß.

Die Bestimmungen des Mietrechts gelten zur Gänze vor allem für Wohnungen

- an denen kein Wohnungseigentum besteht und das Gebäude aufgrund einer Baubewilligung errichtet wurde, die bis zum 30.6.1953 erteilt wurde,
- an denen Wohnungseigentum besteht und das Gebäude aufgrund einer Baubewilligung errichtet wurde, die bis zum 8.5.1945 erteilt wurde,
- in einem Gebäude, das unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel errichtet wurde.

Die Bestimmungen des Mietrechts gelten nur zum Teil für Wohnungen

- an denen Wohnungseigentum begründet ist und das Gebäude aufgrund einer Baubewilligung errichtet wurde, die nach dem 30.6.1953 erteilt wurde und ohne Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel.⁴⁰

Für Wohnungen, auf die das Mietrechtsgesetz zur Gänze anzuwenden ist („Vollanwendungsbereich“), darf an Miete mit dem Mieter nur der Richtwertmietzins vereinbart werden. Der Richtwert ist ein fest stehender Ausgangswert, der je nach Bundesland festgesetzt ist. Zu diesem Ausgangswert gibt es je nach individueller Beschaffenheit der Wohnung Zu- und Abschläge, eventuell einen Lagezuschlag und einen Befristungsabschlag von 25%, falls die Wohnung befristet vermietet wird.⁴¹

Der Richtwert für Wien beträgt seit 1. April 2019 5,81 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit deutlich unter den am Markt erzielbaren Miethöhen.⁴²

Für Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz zur Gänze unterliegen, ist die Berechnung der zulässigen Miethöhe nicht nur äußerst aufwendig, vor allem liegt diese deutlich unter den am Markt üblichen Mieten und beschränkt den Vermieter in der Erzielung von Mieteinnahmen.

Für Wohnungen, auf die das Mietrechtsgesetz nur zum Teil anzuwenden ist („Teilanwendungsbereich“), darf die Höhe der Miete zwischen Vermieter und Mieter frei vereinbart werden und bei einer befristeten Vermietung ist auch kein

⁴⁰ Vgl. a.a.O., S. 31 ff

⁴¹ Vgl. Karauscek, Erich-René, Strafella, Franz (2010): Der Mietzins, Linde, Wien, S. 43 ff

⁴² Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2019.pdf>, abgefragt am 7.3.2020

Befristungsabschlag abzuziehen. Die Miethöhe kann und wird sich also an den marktüblichen Mieten orientieren.⁴³

Dem Käufer einer Vorsorgewohnung ist es dringend zu empfehlen, nur Wohnungen zu erwerben, die dem Mietrechtsgesetz nur teilweise unterliegen.

Kauf einer neu errichteten Wohnung versus Kauf am Sekundärmarkt

Eine Wohnung am Sekundärmarkt zu kaufen bedeutet, eine gebrauchte Wohnung zu kaufen, die bereits vor längerer Zeit errichtet wurde und die der Voreigentümer bisher entweder selbst genutzt oder im Sinne einer Vorsorgewohnung vermietet hatte. Der Verkäufer ist dabei häufig eine Privatperson.

Je nach Alter und Grad der Abnutzung sind Maßnahmen nötig, um die Ausstattung auf den heutigen Stand zu bringen. Hat auch der Voreigentümer die Wohnung als Anlagewohnung genutzt, dann wird die Wohnung häufig in vermietetem Zustand ver- bzw. gekauft, wobei der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages als Vermieter eintritt. Daher ist vor der Kaufentscheidung der Mietvertrag auf Marktüblichkeit zu prüfen.

Eine Besichtigung des Zustands des Gesamtgebäudes, auch auf Instandhaltungsrückstau hin, ist jedenfalls vorzunehmen, die Höhe der Reparaturrücklage ist zu erfragen und auch die Einschätzung der Situation unter den vorhandenen Miteigentümern, beispielsweise durch Nachlesen der Protokolle der letzten Hausversammlungen, ist zu empfehlen, wie auch das Prüfen des Wohnungseigentumsvertrages. Je mehr Informationen gewonnen werden umso besser die Entscheidungsgrundlage.

Der Vorteil eine Vorsorgewohnung auf dem Sekundärmarkt zu kaufen, ist die schon vorhandene Erfahrung hinsichtlich Marktgängigkeit der Wohnung und wird dabei ein bereits bestehendes Mietverhältnis übernommen, ist auch die erzielbare Miethöhe bekannt. Mangels ausreichendem Angebot an neu errichteten Vorsorgewohnungen bekommt diese Variante eine größere Bedeutung.⁴⁴

Der Kauf einer neu errichteten Vorsorgewohnung erfolgt in der Regel über einen Bauträger. Die Kaufentscheidung fällt meist schon vor Fertigstellung während der

⁴³ Vgl. Karaschek, Erich-René, Strafella, Franz (2010): Der Mietzins, Linde, Wien, S. 151 ff

⁴⁴ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 2

Bauphase und, bedingt durch die große Nachfrage nach Vorsorgewohnungen, manchmal sogar schon in der Projektphase, noch bevor mit der Errichtung der Liegenschaft überhaupt begonnen wurde.

Die künftige Wohnung kann also zumeist nicht vor Ort in fertigem Zustand besichtigt werden. Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Animationen (Rendering), Modelle oder Bilder vergleichbarer, schon fertig gestellter Projekte, sollen die Grundlage für die Kaufentscheidung bieten. Der Vorteil dabei ist, dass hinsichtlich Ausstattung noch Mitsprache möglich ist, die Liegenschaft und die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand errichtet wird, die ersten Jahre keine Reparatur- oder Instandhaltungserfordernisse zu erwarten sind und die erzielbare Höhe der Miete bei der Erstvermietung höher ist als bei einer Wiedervermietung.

Bereits fertig gestellte Projekte des Bauträgers zu besichtigen und wenn möglich Erfahrungswerte anderer Investoren mit einigen Jahren Erfahrung einzuholen, die schon früher bei dem Bauträger ihre Vorsorgewohnung erworben hatten, ist ein guter Rat.

Neue Immobilienprojekte sind gegenwärtig häufig schon auf die Errichtung von Vorsorgewohnungen ausgerichtet und planen und errichten jedenfalls den Großteil der Wohnungen in kompakter Größe. Vorteil für den Investor ist dabei auch, dass die Mehrzahl der Käufer der einzelnen Wohnungen diese ebenfalls mit dem Ziel der Vermietung erwerben, wodurch sich unter der Mehrheit der Miteigentümer ähnliche Interessen ergeben. Das kann bei Entscheidungsfindungen, beispielweise im Rahmen von Miteigentümerversammlungen, helfen.

Die Abwägung, hinsichtlich Ankauf einer neu errichteten Wohnung oder Kauf am Sekundärmarkt, ist so eindeutig nicht, sondern hängt von vielen individuellen Faktoren ab. Ist der Ankaufspreis einer gebrauchten Wohnung spürbar niedriger, erhöht das die Rendite und kann ein schlagendes Argument sein, sofern die Liegenschaft und die Wohnung noch für längere Zeit ohne allzu große Investitionen marktgängig sind.

Je älter eine Liegenschaft bzw. die Wohnung, umso eher sind Verbesserungsmaßnahmen nötig. Ist beispielsweise die Sanierung von Bad und WC absehbar erforderlich, zeigt die Erfahrung, dass sich dies gerne zu einer umfangreichen baulichen Maßnahme mit entsprechenden Kosten und Beanspruchung des Zeit- und Nervenkostüms des Eigentümers entwickelt.

Investoren mitten in der Erwerbsphase, die beruflich gefordert sind, oder aus anderen Gründen ihr Zeitbudget nicht zusätzlich belasten wollen, sind mit dem Kauf einer neu errichteten Vorsorgewohnung gut beraten, da damit in den ersten Jahren erfahrungsgemäß keine Verbesserungsmaßnahmen nötig werden.

4.1.3. Größe der Vorsorgewohnung

Hier ist wieder der Blick nach der besten dauerhaften Vermietbarkeit zu richten.

Für Wien wird ein Ansteigen der Gesamtbevölkerung und der Anzahl der Haushalte prognostiziert.

Gegenwärtig liegt die Anzahl der Haushalte in Wien bei rund 900 Tsd., bis in das Jahr 2035 wird ein Anstieg um rund 10% auf knapp unter eine Million Haushalte vorhergesagt.⁴⁵

Um Herauszufinden, in welcher Größe Wohnungen gegenwärtig und zukünftig benötigt werden, ist die Frage nach der Haushaltsgröße zu stellen, danach, wie viele Personen in einem Haushalt leben bzw. künftig leben werden.

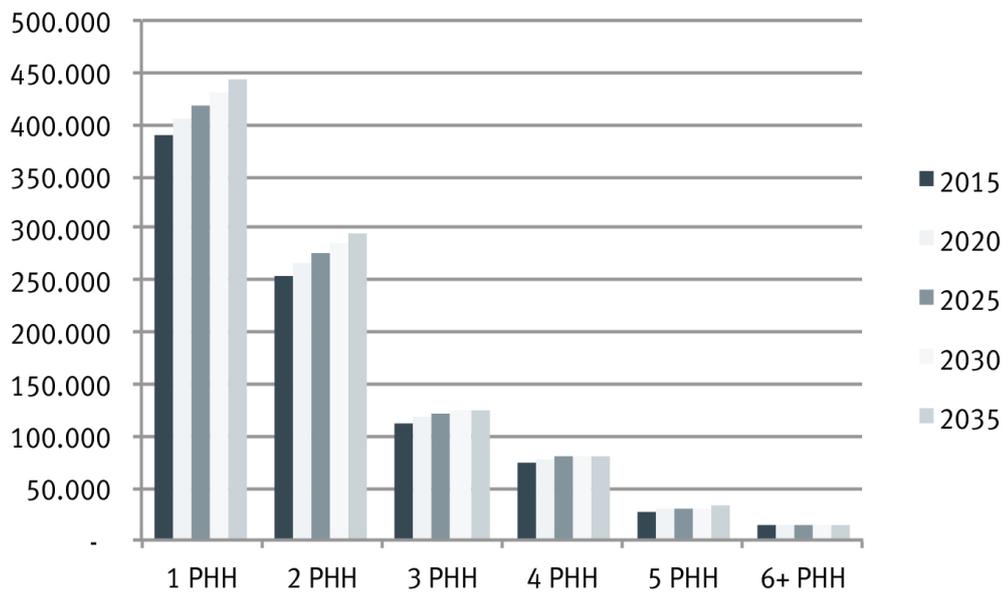


Abb. 11: Zahl der Privathaushalte in Wien nach Wohnraumbelagszahl

⁴⁵ Vgl. Magistrat der Stadt Wien MA 23 (2016): Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken, Statistik Journal 1/2016, Wien, S. 11

Gegenwärtig gibt es in Wien an die 400 Tsd. Haushalte, in denen eine Person lebt. Die Einpersonenhaushalte stellen in Wien die mit Abstand größte Zahl dar, gefolgt von etwa 250 Tsd. Zweipersonenhaushalten. Nur etwa 250 Tsd. Haushalte weisen drei oder mehr Personen auf.

Die Ein- und Zweipersonenhaushalte werden bis in das Jahr 2035 auch am stärksten ansteigen. An die 450 Tsd. Einpersonenhaushalte sind zu erwarten und an die 300 Tsd. Zweipersonenhaushalte.

Das weitere Ansteigen der Einpersonenhaushalte liegt an der fortschreitenden Individualisierung, der zunehmenden Trennungshäufigkeit von Paaren, aber auch an der Alterung der Bevölkerung, wobei Personen nach dem Tod ihres Lebenspartners vermehrt alleine weiter leben.⁴⁶

Beispielsweise im Bezirk Donaustadt, der hinsichtlich der Anbindung an das U-Bahn Netz schon empfohlen wurde, sind die Einpersonenhaushalte bisher schon überdurchschnittlich gestiegen und werden dies weiter tun: von knapp über 28 Tsd. im Jahr 2015 sind diese Haushalte auf derzeit rd. 33 Tsd. angestiegen und für das Jahr 2025 werden über 38 Tsd. Einpersonenhaushalte erwartet.⁴⁷

Die bevorzugte Größe der Vorsorgewohnung sollte diese Gegebenheiten berücksichtigen.

Die Wohnungsgröße sollte so gewählt werden, dass Einzelpersonen die Miete dafür aufbringen können, die aber auch für zwei Personen ausreichend Platz bietet. Damit ist die Wohnung für potentiell zwei Drittel aller Wiener Haushalte geeignet. Dabei ist nicht nur die absolute Größe entscheidend, sondern auch die Funktionalität.

Der Trend am Wiener Wohnungsmarkt geht zum kompakten Wohnen, die Wohnfläche pro Person wird geringer. Die durchschnittliche Zahl der Quadratmeter an Wohnfläche pro Person lag 2018 nur mehr bei rund 36 Quadratmetern und damit um zwei weniger als im Jahr 2014.⁴⁸

⁴⁶ Vgl. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demo/graphische_prognosen/haushaltsprognosen/index.html#index1, abgefragt am 6.3.2020

⁴⁷ Vgl. Magistrat der Stadt Wien MA 23 (2016): Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken, Statistik Journal 1/2016, Wien, S 76

⁴⁸ Vgl. <https://orf.at/stories/3155593>, abgefragt am 6.3.2020

Diesem Trend passen sich auch die Projektentwickler an und so werden die neu errichteten Zwei-Zimmer-Wohnungen immer kompakter, mit einer Fläche zwischen 40 und 50 Quadratmetern.

Der private Investor, der eine Wohnung zur Vorsorge erwerben möchte, sollte sich auf Wohnungen mit zwei Zimmern und einer kompakten Größe von 40 bis 50 Quadratmetern Wohnfläche konzentrieren. Nach diesen Wohnungsgrößen ist am Markt die größte Nachfrage und wird es auch zukünftig sein.⁴⁹

4.1.4. Grundriss der Vorsorgewohnung

Hier geht es bei einer Vorsorgewohnung hinsichtlich guter Vermietbarkeit primär um Funktionalität und gute Nutzbarkeit im Verhältnis zur Höhe der Miete und somit um Leistbarkeit für den Mieter.

Große Wohnzimmer mit Erker, romantische Dachschrägen oder geschwungene Wände haben sicher ihren Charme, entsprechen aber nicht dem Ziel nach bestmöglicher Funktion und Effizienz.

Der Grundriss sollte, da es dafür erfahrungsgemäß eine große Nachfrage von Mietinteressenten gibt, bieten:

- Wohn- und Esszimmer mit Platz für Küche, Esstisch und Sofa,
- ein abgetrennter Schlafraum, der Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet,
- Bad und WC getrennt,
- Vorzimmer mit Platz für Garderobe,
- Abstellraum,
- Balkon oder Loggia in der Größe von etwa 15% der Wohnfläche.

Das nachfolgend abgebildete Beispiel zeigt einen Grundriss, der diese Anforderungen erfüllt.

⁴⁹ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 8



Abb. 12: Beispiel für einen effizienten Grundriss

Das Schlafzimmer ist abgetrennt und groß genug für ein Doppelbett und bietet ausreichend Platz für Kästen. Das Wohn- und Esszimmer bietet eine Küche, einen Essplatz und auch Platz für ein Sofa.

Im Bereich der Einbauküche ist ein Abstellraum zugänglich, Bad und WC sind räumlich getrennt, im Eingangsbereich gibt es die Möglichkeit für eine Garderobe. Abgerundet wird das Angebot durch einen Balkon mit entsprechender Größe. Die Wohnnutzfläche beträgt knapp über 43 Quadratmeter, der Balkon rund 8 Quadratmeter.

Die Wohnung zeigt einen sehr gelungenen, weil effizienten Grundriss. Eine Freifläche, wie ein Balkon, ist erfahrungsgemäß ein besonderer Anreiz für Mieter, vor allem wenn dieser in eine Ruhezone orientiert ist.

Bei der Auswahl der Vorsorgewohnung sollte sich der Investor fragen, ob der Grundriss der Wohnung gute Voraussetzungen bietet, um die Grundbedürfnisse des Wohnens für ein und zwei Bewohner zu erfüllen.

4.1.5. Ausstattung der Vorsorgewohnung

Bei der Ausstattung kann – auch aus eigener Erfahrung – empfohlen werden:⁵⁰ hochwertige, zeitgemäße Qualität, aber kein Luxus, da dieser nicht bezahlt wird; und vom Erscheinungsbild her neutrale Farben und Materialien, damit ein möglichst breiter Mieterkreis angesprochen wird.

Hochwertige Qualität hat auch den Vorteil der Robustheit und der dafür etwas höhere Preis lohnt sich durch die deutlich längere Lebenszeit. Erfahrungsgemäß ist die Abnutzung der Ausstattung bei der Vermietung teilweise deutlich höher als bei Eigennutzung.

Gerade bei der Ausstattung ist der noch nicht so erfahrene Investor versucht, eigene Vorlieben zum Maßstab zu nehmen. So erlesen der individuelle Geschmack auch sein mag, er sollte vorzugsweise im eigenen Wohnbereich ausgelebt werden.

Eine Einbauküche samt Elektrogeräten, mit Geschirrspüler und Mikrowelle, gehört zur Grundausstattung einer Vorsorgewohnung.

Als Bodenbelag in den Zimmern empfiehlt sich Parkett, in den Nassräumen bewähren sich Fliesen. Das Badezimmer muss mit Waschtisch und Wanne oder Dusche ausgestattet sein. Zeitgemäße TV- und Internetversorgung ist eine Grundvoraussetzung, die unbedingt vorhanden sein muss, ebenso eine Gegensprechanlage. Ein Kellerabteil ist Standard, Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume auch.

Zum Kauf einer Vorsorgewohnung wird auch häufig der Kauf eines Kfz-Stellplatzes angeboten. Ob dies eine gute Investition ist, hängt vor allem von der Lage der Wohnung ab. Wird eine Wohnung mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, bevorzugt U-Bahn, gewählt, dann wird bei der Anmietung der Wohnung erfahrungsgemäß zunehmend seltener ein Stellplatz nachgefragt. Hier hat sich über die letzten Jahre eine Entwicklung pro öffentliche Verkehrsmittel und pro Fahrrad gezeigt und die Bedeutung der PKWs ist rückläufig.

⁵⁰ Vgl. Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien, S. 9

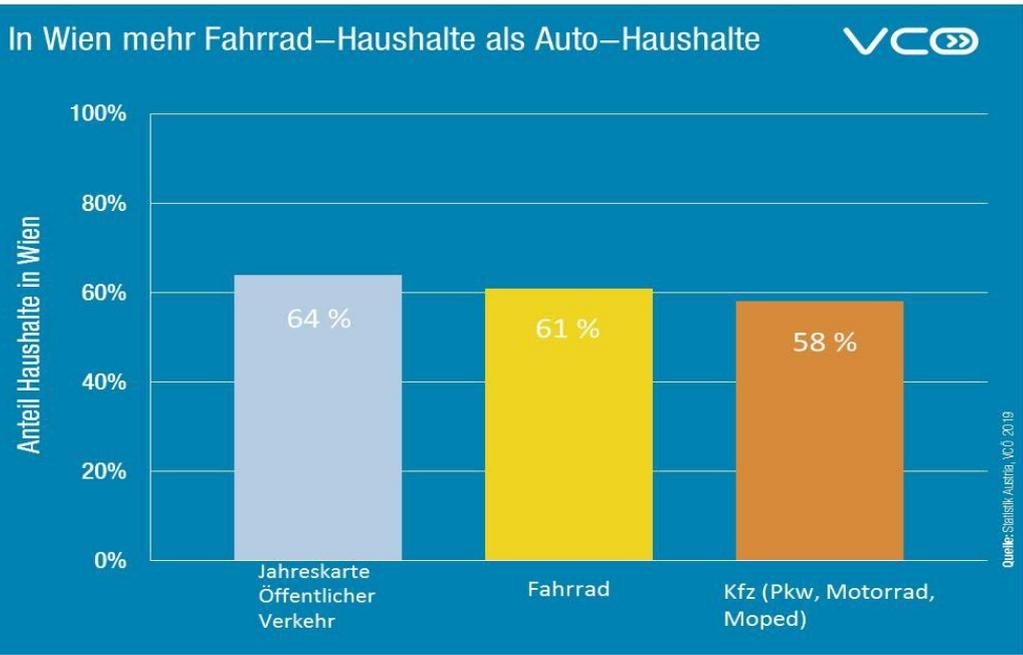


Abb. 13: Anteil der Nutzung von Öffis, Fahrrad und Kfz in Wien

Diese persönliche Erfahrung wird auch durch eine Erhebung über die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel in Wien gestützt. Das bevorzugte Verkehrsmittel sind die Öffentlichen, gefolgt vom Fahrrad und erst an dritter Stelle stehen Kraftfahrzeuge.

Der Ankauf eines Stellplatzes ist daher aus heutiger Sicht nicht zu empfehlen.

4.2. Bewirtschaftung der Vorsorgewohnung

Unter Bewirtschaftung der Vorsorgewohnung sind alle Aufgaben und alle Maßnahmen zu verstehen, die nötig sind, um einen bestmöglichen Ertrag zu erwirtschaften. Dies durch Optimierung der laufenden Mieteinnahmen und durch Erhalt und wenn möglich Steigerung des Substanzwertes der Vorsorgewohnung.

Die Maßnahmen sind beispielsweise: das Vermieten der Wohnung, Durchführung von Abrechnungen, Durchführung von Reparaturen und Ausbesserungen für die Wiedervermietung, Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, steueroptimierende Konzeptionen, Bestellung der Hausverwaltung, Teilnahme an den Eigentümerversammlungen, Optimierung von Fremdfinanzierungen, Abschluss von Verträgen, wie beispielsweise Mietverträge.

Ein Großteil dieser Aufgaben kann an eine sogenannte Sub-Hausverwaltung übertragen werden. Zum Unterschied der Hausverwaltung, die für die gesamte Liegenschaft und für die Wahrung der Interessen aller Miteigentümer verantwortlich ist, vertritt die Sub-Hausverwaltung ausschließlich die Interessen des Eigentümers der Vorsorgewohnung und übernimmt dabei (teilweise) jene Aufgaben, die sonst dieser erledigen müsste.

Die Dienstleistung der Sub-Hausverwaltung wird dabei in der Regel von Hausverwaltungen angeboten. Öfters ist Hausverwaltung und Sub-Hausverwaltung in der Hand eines Anbieters, dies mit dem Vorteil, dass dann alle Informationen umfassend vorhanden sind, aber verbunden mit dem Nachteil, der dadurch fehlenden fremdüblichen wechselseitigen Kontrolle.

Der Umfang der Aufgaben kann unterschiedlich vereinbart werden. Zu unterscheiden sind dabei erfahrungsgemäß Aufgaben, die gänzlich übertragen werden, und Aufgaben, Handlungen und Entscheidungen, die dann zwar die Sub-Hausverwaltung durchführt, für die aber im Einzelfall noch vorher die gesonderte Zustimmung des Eigentümers eingeholt werden muss.

Aufgaben, die üblicher Weise an die Sub-Hausverwaltung übertragen werden:

- Beratung des Eigentümers der Vorsorgewohnung;
- Erstellen von Informationen und Abrechnungen für den Eigentümer;
- Erstellen von Mietverträgen und Bereitstellung von Mustermietverträgen, die sowohl die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen beachten als auch die Interessen des Vermieters wahren;
- Übergabe der Wohnung an den Mieter;
- Rücknahme der Wohnung vom Mieter; dabei Feststellen etwaiger Mängel und Unterscheidung der Mängel, ob diese dem Mieter anzulasten sind und deren Behebung von der Kautionszahlung erfolgen kann, oder ob dies auf Kosten des Eigentümers vor Wiedervermietung erfolgen muss;
- Führen eines Treuhandkontos;
- Mietzinsvorschreibung und Einhebung der Miete;
- Mahnwesen;
- Bezahlung der Bewirtschaftungskosten im Namen und auf Rechnung des Eigentümers; das sind beispielsweise die Betriebskosten an die Hausverwaltung, Ausgaben für Reparaturen, etc.;

- monatliche Abschöpfung der Überschüsse aus Einnahmen und Ausgaben und Überweisung an den Eigentümer;
- Indexierung der Mieten;
- Verwaltung der Kauttionen auf einem Treuhandkonto;
- Betreuung und Ansprechpartner für Mieter;
- Erstellen von Quartals- und Jahresabrechnungen, sowie Jahresumsatzsteuererklärungen;
- Durchführen von Reparaturen, Instandhaltungen und Modernisierungen;
- Zusammenarbeit mit Makler, Steuerberater, etc.

Dem Eigentümer ist erfahrungsgemäß zu empfehlen, sich jedenfalls die Letztzustimmung bei der Akzeptanz eines Mieters vorzubehalten und die finale Entscheidung bei Reparaturen, jedenfalls aber bei Instandhaltungen und Modernisierungen größeren Ausmaßes.

Das marktübliche Honorar der Sub-Hausverwaltung für all diese Dienstleistungen beträgt etwa 0,30 bis 0,50 Euro monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche der Vorsorgewohnung zuzüglich Umsatzsteuer. Bei einer kompakten Zwei-Zimmer-Wohnung also in etwa 15,-- bis 25,-- Euro pro Monat.

Jedem Anleger sei empfohlen, diese Dienstleistung in Anspruch zu nehmen, da um relativ geringes Honorar sehr viele Aufgaben abgedeckt sind und professionell erledigt werden. Eine laufende Kontrolle verbleibt allerdings beim Eigentümer und ist anzuraten.

Die Phase der Bewirtschaftung der Vorsorgewohnung erstreckt sich von der Übernahme der Wohnung bis zu einer späteren Übergabe an einen nachfolgenden Eigentümer bei Verkauf der Wohnung.

4.2.1. Vermietung der Vorsorgewohnung

Vermietung bedeutet, dass der Eigentümer der Vorsorgewohnung (Vermieter) die Wohnung für eine bestimmte Zeit gegen Entgelt einem Dritten (Mieter) zum Gebrauch überlässt.⁵¹

⁵¹Vgl. Gärtner, Petra: Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 4

Der Prozess der Mietersuche wird als Vermarktung bezeichnet. Es ist anzuraten, mit der Vermarktung einen erfahrenen Immobilienmakler zu beauftragen, der den Mietenmarkt kennt. Von eigenen Vermarktungsversuchen ist vor allem noch unerfahrenen Eigentümern abzuraten. Dem guten Bekannten aus dem Sportverein, oder der Tochter der netten Bürokollegin, die Wohnung zu vermieten, kann sich sehr rasch als problematisch herausstellen.

Die Wohnung wurde zu Anlagezwecken gekauft und soll Rendite bringen und eignet sich daher nicht als Objekt für Freundschaftsdienste. Daher wird ein Makler Bonität und Eignung potenzieller Mieter mit professioneller Distanz prüfen, der Eigentümer einem Bekannten gegenüber eher nicht.

Wurde die Vorsorgewohnung schon über einen Immobilienmakler angekauft und war man als Käufer mit der Betreuung zufrieden, spricht nichts dagegen, diesen Makler auch mit der Vermarktung zu beauftragen. Erfahrungsgemäß ist der Immobilienmakler bereit, auf die Provision seitens des Vermieters (teilweise) zu verzichten, wenn die Wohnung gut marktgängig und daher der Aufwand für die Mietersuche überschaubar ist. Laut Verordnung für Immobilienmakler beträgt der Provisionsanspruch an den Vermieter gegenwärtig bis zu drei Bruttomonatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer, gegenüber dem Mieter besteht ein Provisionsanspruch von zwei Bruttomonatsmieten.⁵²

Hinzuweisen ist darauf, dass von gesellschaftspolitisch relevanten Interessensvertretungen immer wieder die ausschließliche Honorierung des Maklers durch den Vermieter alleine, meist als Bestellerprinzip bezeichnet, gefordert wird. Dies hat bislang aber noch keine Umsetzung gefunden.

In weiterer Folge ist zu entscheiden, und ein erfahrener Makler hilft dabei, auf welche Mieter die Vermarktung abzielt. Die geforderte Bonität potentieller Mieter ist dabei beispielsweise zu klären, die meist durch Vorlage von Einkommensnachweisen geprüft wird. Auch, ob nur an Einzelpersonen vermietet wird, ob Schüler und Studenten akzeptiert werden, mit oder ohne Bürgschaft der Eltern, ob Empfehlungsschreiben vorheriger Mieter gewünscht sind und vieles mehr.

⁵² Vgl. https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/immv_Stand-2010.pdf, abgefragt am 8.2.2020

Hat der Anleger eine Vorsorgewohnung mit kompakten zwei Zimmern gekauft, dann wird die Wohnung wohl von ein bis zwei Personen bewohnt werden, wobei der Abschluss des Mietvertrages nur mit einer Person zu empfehlen ist.

Die Prüfung der Bonität ist ein Muss, das regelmäßige Einkommen sollte nachvollziehbar für die Bezahlung der Miete reichen.

Weitere formale Einschränkungen hinsichtlich des Personenkreises sind erfahrungsgemäß nicht zielführend. Wie intensiv der spätere Gebrauch der Wohnung durch den Mieter ist, lässt sich kaum an Alter, Ausbildungsstand, etc. vernünftig einschätzen.

Der Makler trifft bei der Suche eine Vorauswahl, fordert vom Mietinteressenten entsprechende Unterlagen ein, gewinnt einen persönlichen Eindruck vom Mietinteressenten durch den Besichtigungstermin und schlägt dem Eigentümer nach Prüfung einen Mieter vor, der die vereinbarten Bedingungen erfüllt.

Die Letztentscheidung trifft der Eigentümer selbst und sollte dabei beispielweise die Einkommensbetätigungen nachprüfen. Ob der Eigentümer auch noch selbst ein (persönliches) Gespräch mit dem Mietinteressenten führt, ist zu überlegen. Vielleicht gibt es dem Eigentümer bei den ersten Vermarktungen zusätzlich Sicherheit und Erfahrungsgewinn und ist auch eine Überprüfung, ob sich der Makler bei der Vorauswahl Mühe gegeben hat.

Gibt es für den Eigentümer Zweifel, die in der Person des Mietinteressenten liegen, dann rät die Erfahrung, diese Person besser abzulehnen. Ist das Einkommen etwas geringer als erwünscht, oder ist das Beschäftigungsverhältnis des Interessenten erst von kurzer Dauer, dann kann eine höhere Kautions- oder eine ergänzende Bürgschaft ein guter Kompromiss sein.

Besteht zwischen Vermieter und Mieter Einigkeit, kann der Mietvertrag abgeschlossen werden.

4.2.2. Wesentliche Inhalte des Mietvertrages

Die wesentlichen Themen sind dabei die Höhe der Miete und die Dauer der Vermietung. Bezüglich Miete sind zunächst unterschiedliche Begrifflichkeiten und deren Bedeutung zu klären.

Die **Bruttomiete** ist jene Miethöhe, die der Mieter dem Vermieter zu bezahlen hat und ist daher für den Mieter relevant. Für den Mieter ist die Bruttomiete der Preis der Mietwohnung.

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:

- der Nettomiete
- anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (bspw. Müllabfuhr, Wasser, Reinigung, etc.)
- gegebenenfalls anteiligen Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen (bspw. Lift, Heizungsanlage für das gesamte Haus)
- gegebenenfalls Entgelt für mit vermietete Gegenstände (bspw. Möbel, Waschmaschine)
- Umsatzsteuer von derzeit 10 %

Wurde die Vorsorgewohnung so ausgewählt, dass sie mietrechtlich nur dem Teilanwendungsbereich unterliegt, kann die Höhe der Miete frei vereinbart werden.

Ein Entgelt für mit vermietete Gegenstände wird in diesem Fall eher selten zur Anwendung gebracht, dies ist vorzugsweise ein Thema im Vollanwendungsbereich. Für die in einer Vorsorgewohnung beispielweise vorhandene Einbauküche wird kein gesondertes Entgelt angesetzt, dies ist Teil der Nettomiete.

Die **Nettomiete** ist jener Teil der Bruttomiete, die für den Vermieter wesentlich ist, stellt sie zunächst seinen monatlichen Rohertrag dar.

Die Höhe der erzielbaren Nettomiete hängt bei der Vermietung aber auch von der Höhe der anteiligen Betriebskosten und Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen zusammen. Der Mieter entscheidet sich für eine Gesamtmiete, die Aufteilung in einzelne Positionen ist für ihn zweitrangig. Hohe Betriebskosten und/oder hohe Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen reduzieren daher die Erzielung einer bestmöglichen Nettomiete. Dem Eigentümer der Vorsorgewohnung ist anzuraten, auf die Höhe dieser Kosten zu achten und gegebenenfalls bei der Hausverwaltung zu hinterfragen.

Ein Mietverhältnis kann grundsätzlich zeitlich befristet oder unbefristet abgeschlossen werden.

Wird im Mietvertrag eine unbefristete Dauer oder gar keine Dauer vereinbart, dann gilt er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesem Fall hat der Vermieter nur mehr bei Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes (beispielsweise der Mieter zahlt die Miete trotz erfolgter Mahnung nicht) die Möglichkeit den Vertrag einseitig zu beenden und die Kündigung muss gerichtlich erfolgen. Der Mieter kann hingegen jederzeit zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen.

Wird der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, ist die Befristung schriftlich zu vereinbaren und die Mindestdauer, die in der Regel rechtsgültig abgeschlossen werden kann, beträgt drei Jahre. Längere Zeiträume sind möglich. Während der Befristung kann der Vermieter wieder nur bei Vorliegen wichtiger Gründe und gerichtlich kündigen. Der Mieter kann erstmals nach Ablauf eines Jahres am Monatsletzten und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten den Mietvertrag vorzeitig beenden.^{53 54}

Dem Vermieter ist dringend anzuraten, Mietverträge stets nur mit Befristung abzuschließen. Eine Befristung auf etwa fünf Jahre ist marktüblich und sollte sich in dieser Zeit der Mieter als zuverlässig erweisen, kann der Mietvertrag nach Ablauf der Befristung verlängert werden. Aber auch in diesem Fall wieder nur mit neuerlicher Befristung und schriftlicher Vereinbarung.

4.3. Höhe des Mietertrages

Die Einnahmen aus der Nettomiete sind zunächst der Rohertrag. Von diesem sind aber noch einige Ausgaben zu tätigen, die teilweise aperiodisch anfallen und als Durchschnitts- und Erfahrungswerte angesetzt werden, um zum Reinertrag zu kommen.

Der Reinertrag ist der langfristig erzielbare Ertrag aus der Vorsorgewohnung. Der jährliche Reinertrag im Verhältnis zur Summe an Kaufpreis inklusive aller Nebenkosten gibt Aufschluss über die langfristig und nachhaltig erzielbare Rendite der Investition.

⁵³ Vgl. Gärtner, Petra: Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 46 ff

⁵⁴ Vgl. <https://www.ovi.at/recht/miete/kuendung>, abgefragt am 10.3.2020

Nachfolgende Ausgaben sind vom Rohertrag abzuziehen:^{55 56}

- Mietausfallswagnis
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- nicht umlagefähige Betriebskosten

4.3.1. Mietausfallswagnis

Darunter sind Kosten für einen fluktuationsbedingten Leerstand der Wohnung zu verstehen, für uneinbringliche Mieten, für erforderliche Räumungsklagen, für Mietprozesse jeder Art und für Mietkürzungen.

Leerstand ergibt sich bis zur erfolgten Erstvermietung und dann jeweils bei Folgevermietungen, durch den Zeitraum von der Rücknahme der Wohnung vom Vormieter bis zu einer Wiedervermietung und Übergabe an den neuen Mieter. Dabei entfallen die gesamten Einnahmen der Bruttomiete. Nicht nur die Nettomiete fehlt dem Vermieter, er muss für diese Zeiten auch die anteiligen Betriebskosten und Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen selbst tragen.

Mietminderungen können sich beispielweise aus einer zeitweise nur eingeschränkten Benutzbarkeit der Wohnung wegen längerer Unterbrechung der Wasser-, Strom-, oder Wärmeversorgung ergeben. Bei einer neu errichteten Wohnung wird dies eher selten zutreffen. Allfällige Versorgungsprobleme werden durch die Lieferfirmen relativ rasch behoben.

Uneinbringliche Mieten und wenn der Mieter längere Zeit die Miete nicht entrichtet in der Folge Kosten für Mietprozesse und speziell Räumungsklagen, können im ungünstigen Fall schon viel eher schlagend werden.

Bezahlt der Mieter seine Miete nicht (pünktlich), wird die Sub-Hausverwaltung die üblichen Schritte des Mahnwesens einleiten. Bleibt dies einige Monate, üblicher Weise etwa drei Monate, ohne Erfolg und gelingt es auch nicht wenigstens

⁵⁵ Vgl. Bienert, Sven, Funk (Hrsg.), Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, Wien, S. 354 ff

⁵⁶ Peham, Harald (2017). Ertragswertverfahren, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung

Teilzahlungen zu vereinnahmen oder eine nachvollziehbare Ratenvereinbarung mit dem Mieter abzuschließen, wird eine Mietzins- und Räumungsklage einzubringen sein. Der Eigentümer der Wohnung möchte seine aushaftenden Forderungen bezahlt haben und auch, dass der unzuverlässige Mieter aus der Wohnung auszieht.

Alle Kosten, die dabei entstehen, sind jedenfalls zunächst vom Vermieter zu tragen: Honorar für Rechtsanwalt, Gerichtsgebühren, etc., und im schlimmsten Fall die Kosten der zwangsweisen Delogierung. Das sind beispielsweise Ausgaben für Schlosser, Exekutor, Spedition für das Räumen der Wohnung und Zwischenlagern des Inventars, etc.

Das ist der wirtschaftlich nachteiligste Fall. Bis der Eigentümer die Zwangsräumung gerichtlich durchsetzt und diese vollzogen wird, vergeht gut ein Jahr. In dieser Zeit verliert der Vermieter nicht nur die Mieteinnahmen, sondern hat erhebliche Zusatzkosten zu tragen. Das kann auch ein Problem der Liquidität darstellen, wenn aus den Mieteinnahmen beispielsweise eine Fremdfinanzierung bedient werden soll. Erfahrungsgemäß erreicht der Gesamtschaden dabei bis zu zwei Bruttojahresmieten. Ob vom säumigen Mieter all diese Kosten jemals einbringlich sein werden, ist zumindest fraglich.

Dem Vermieter ist daher anzuraten, die Bonität jedes Mietinteressenten sorgfältig zu prüfen, wenn erforderlich eine Bürgschaft eines bonitätsstarken Bürgen zu verlangen und im Zweifel vom Abschluss des Mietvertrages besser absehen. Auskünfte bei Vormietern einzuholen ist eine weitere Möglichkeit, die Sicherheit für den Vermieter zu erhöhen. Das Einheben einer entsprechenden Kautions ist obligatorisch, die marktübliche Höhe von drei Bruttomonatsmieten reicht aber in Extremfällen nicht aus.

Die Dauer der Mietverhältnisse wird tendenziell kürzer und beträgt erfahrungsgemäß durchschnittlich drei Jahre. Bei Wiedervermietungen ergibt sich zumeist ein Leerstand von einem Monat. Bei einer relativ kurzen Mietdauer von drei Jahren ergibt ein Leerstand von einem Monat ein Mietausfallswagnis von rund 3% vom jährlichen Rohertrag.

Der beschriebene Fall der Miet- und Räumungsklage kann zum Entfall von bis zu zwei Jahresmieten führen. Wird das Eintreten ein Mal in 50 Jahren angenommen, dann sind dafür 2% an Mietausfallswagnis vom jährlichen Rohertrag anzusetzen.

Der Ansatz von 5% vom jährlichen Rohertrag für das gesamte Mietausfallswagnis ist zu empfehlen.

Schlagend wird dieses Risiko in unterschiedlichen zeitlichen Abständen, wodurch sich der Vermieter auf diese Fälle vorbereiten und entsprechende Liquiditätsreserven einplanen sollte.

4.3.2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind beispielsweise Ausgaben für laufende Buchhaltung, Meldungen an das Finanzamt, Erstellen von Jahresabschlüssen, laufender Zahlungsverkehr, Übergabe und Rücknahme der Wohnung, etc.

Bei den Verwaltungskosten ist zunächst zu unterscheiden, ob diese dem Mieter überrechnet werden können, oder ob sie der Eigentümer zu tragen hat.

Das Honorar für die Hausverwaltung, die sich um die gesamte Liegenschaft zu sorgen hat, kann dem Mieter im Zuge der Betriebskosten überrechnet werden.

Das vereinbarte Honorar für die Sub-Hausverwaltung, die ja ausschließlich die Interessen des Wohnungseigentümers vertritt, kann nicht überrechnet werden. Die Höhe der üblichen Kosten für diese Dienstleistung wurde schon erwähnt: sie betragen etwa 0,30 bis 0,50 Euro monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche.

Weiters fallen an Tätigkeiten und somit Verwaltungskosten bei einer Vorsorgewohnung üblicher Weise an:

- laufende Buchhaltung,
- Umsatzsteuervoranmeldungen an das Finanzamt,
- Erstellen des Jahresabschlusses.

Die genannten Aufgaben übernimmt ein Steuerberater, diese als Eigentümer selbst zu übernehmen ist für nicht einschlägig Fachkundige eher nicht ratsam. Die Kosten dafür sind unterschiedlich, unterliegen der individuellen Vereinbarung und variieren je nach Ausmaß und Umfang.

Bei der Vermietung von ein bis drei Vorsorgewohnungen kann mit Kosten für die laufende Buchhaltung und die Umsatzsteuervoranmeldungen ein monatlicher

Betrag von 50,-- bis 100,-- Euro angesetzt werden, für das Erstellen des Jahresabschlusses kann keine Größenordnung genannt werden, weil die dafür auflaufenden Kosten zu unterschiedlich sind.

Die Verwaltungskosten für eine Vorsorgewohnung sind nicht unerheblich und sollten realistisch eingeschätzt werden.

4.3.3. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherung einer guten langfristigen Vermietbarkeit der Vorsorgewohnung und durch das Bemühen um Werterhalt bzw. um Wertsteigerung.

Unter diesen Kosten sind das Ausmalen der Wohnung für die erfolgreiche Wiedervermietung genau so zu verstehen, wie ein nötiger Tausch der Küche und der Elektrogeräte, wie auch eine spätere grundlegende Sanierung und eventuell nötige Modernisierung, die bei neu errichteten Wohnungen noch in weiter Zukunft liegt.

Das Ausmalen oder zumindest das Ausbessern der Malerei, ist erfahrungsgemäß bei jeder Wiedervermietung erforderlich. Abscheren des alten Belags und Spachteln erst nach mehrfachem Übermalen. Die Kosten für das Ausmalen oder Ausbessern betragen zumeist zwischen ein und zwei Tsd. Euro und fallen zumindest ab der zweiten Wiedervermietung an. Eine komplette Erneuerung der Malerei ist eher erst nach zehn bis 15 Jahren erforderlich. Dann liegen die Kosten bei zwei Tsd. Euro oder sogar darüber. Ein durchschnittlicher kalkulatorischer Ansatz von ein Tsd. Euro alle drei Jahre ergibt rund 28,-- Euro (1.000,-- Euro dividiert durch 36 Monate) monatlich.

Eine qualitätsvolle Küche hat in einer Vorsorgewohnung eine durchschnittliche Lebensdauer von 20 Jahren und die Erneuerung kostet etwa 3 Tsd. Euro. Die Elektrogeräte haben je nach Marke und Nutzungsintensität der Mieter eine Lebensdauer von durchschnittlich 12 Jahren und der Tausch erfordert etwa 2 Tsd. Euro an Investition. Es ergibt sich somit ein Ansatz von monatlich 13,-- Euro für den Tausch der Küche und 14,-- Euro für die Elektrogeräte.

Erfahrungsgemäß sind etwa alle 25 Jahre umfassendere Maßnahmen nötig: Austausch Brausegestänge und Duschwände im Bad, Austausch Armaturen und

Keramik in Bad und WC, Tausch der Innentüren, Sanieren des Parkettbodens. Dafür sind um die 8 Tsd. Euro zu veranschlagen. Ergibt einen monatlichen Ansatz von 27,-- Euro.

In Summe ergeben diese Beispiele mit Praxisbezug einen monatlichen kalkulatorischen Ansatz von 82,-- Euro. Da noch weitere diverse Instandhaltungsmaßnahmen anfallen können und werden, ist der Ansatz von 90,-- Euro monatlich für eine kompakte Zwei-Zimmer-Vorsorgewohnung realitätsnah. Der Anfall verteilt sich zeitlich ungleichmäßig und ist in den ersten Jahren relativ gering. Dem Eigentümer ist anzuraten, diesbezüglich längerfristig zu planen und Liquidität vorzuhalten.

Neben den Instandhaltungskosten für die Vorsorgewohnung selbst ist auch für die gesamte Liegenschaft vorzusorgen. Dies erfolgt über die Hausverwaltung, die eine monatliche Reparaturrücklage von den Eigentümern einhebt und damit eine Reserve aufbaut. Die Höhe dafür beträgt bei neu errichteten Liegenschaften monatlich zwischen 0,20 und 0,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Für eine kompakte Wohnung also in etwa zwischen 10,-- und 25,-- Euro pro Monat.

Auch dieser Betrag ist Teil der gesamten Instandhaltungskosten und ist vom Rohertrag abzuziehen.

4.3.4. Nicht umlagefähige Betriebskosten

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind jene Teile der gesamten Betriebskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können, sondern vom Vermieter zu tragen sind. Betriebskosten sind jene Kosten, die durch das Eigentum selbst oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch anfallen.

Bei Vorsorgewohnungen sind dies beispielsweise:

- Haus- und Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausbeleuchtung,
- Gartenpflege,
- Honorar Hausverwaltung,
- Wasserversorgung und -entsorgung,
- Heizkosten,

- öffentliche Abgaben wie die Grundsteuer.

Diese Betriebskosten können alle auf den Mieter umgelegt werden. Zur Grundsteuer gibt es immer wieder politische Forderungen, diese nur dem Eigentümer zuzuordnen und eine Umlegung auf den Mieter zu unterbinden. Dies hat bislang noch keine Umsetzung gefunden.

Nicht umlagefähige Betriebskosten fallen bei Vorsorgewohnungen gegenwärtig in der Regel nicht an und daher ist ein kalkulatorischer Ansatz dafür nicht nötig.

4.4. Steuerrechtliche Themen

In diesem Unterkapitel sollen ausgewählte steuerrechtliche Themen aufgezeigt werden.

4.4.1. Ertragssteuern

Der Kauf einer Vorsorgewohnung im Privatvermögen zur langfristigen Erzielung von Mieteinnahmen ist eine vermögensverwaltende Tätigkeit.⁵⁷

Diese ist zu unterscheiden von einer gewerblichen Tätigkeit, die bei Immobilien im Privatvermögen vorliegt, wenn neben der bloßen Überlassung der Wohnung (= Vermietung) auch umfangreiche Nebenleistungen, wie beispielsweise die tägliche Reinigung der Wohnung, oder die Versorgung des Mieters mit Mahlzeiten erbracht werden.

Der Ankauf und Besitz mehrerer Vorsorgewohnungen, der damit verbundene höhere Verwaltungsaufwand, oder auch ein höherer Einsatz von Fremdmitteln ergibt alleine keine gewerbliche Vermietung.⁵⁸

Für Immobilien im Privatbesitz, wie für eine oder mehrere Vorsorgewohnungen, gelten in Österreich folgende Rahmenbedingungen: die Ertragssteuern sind in Form einer Einnahmen- Werbungskosten-Überschussrechnung zu ermitteln.⁵⁹

⁵⁷ Vgl. Gruber, Stefan (2018): Immobiliensteuerrecht, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 3

⁵⁸ Vgl. Stingl, Walter, Nidetzky, Gerhard (2017): Handbuch Immobilien & Steuern, Manz, Wien, Abschnitt 13.2.1.1.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind außerbetriebliche Einkünfte und unterliegen daher der Einkommensteuer. Das Einkommenssteuergesetz kennt sieben Einkunftsarten, wie neben Vermietung und Verpachtung beispielsweise Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit. Steuerliche Verluste aus einer Einkommensart, beispielsweise aus der Vermietung, können mit Überschüssen aus anderen Einkunftsarten gegengerechnet werden.

4.4.2. Liebhaberei

Die Ansichten zu Liebhaberei hat die Finanzverwaltung in den Liebhabereirichtlinien 2012 geregelt.

Den Finanzbehörden ist nachzuweisen, in der Regel durch eine Prognoserechnung, dass mit der Vermietung der Vorsorgewohnung innerhalb von 20 Jahren (plus maximal drei Jahre, wenn die Immobilie vor Vermietungsbeginn erst errichtet oder saniert werden muss) ein Gesamtüberschuss erwirtschaftet wird, sonst werden steuerliche Verluste nicht anerkannt bzw. können nicht mit anderen Einkunftsarten gegengerechnet werden. Heißt, die Gesamteinnahmen müssen höher sein als die Werbungskosten (beispielsweise Abschreibung, Honorare für Sub-Hausverwaltung, Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltungen). Das ist in aller Regel kein Problem.

Problematisch kann es aber werden, wenn die Vorsorgewohnung vor Erreichen eines steuerlichen Gesamtüberschusses verkauft wird, oder die Vermietung wegen Schenkung oder Eigennutzung aufgegeben wird. Dann besteht das Risiko, dass geltend gemachte Verluste rückwirkend nicht von den Finanzbehörden anerkannt werden.⁶⁰

Gerade in den ersten Jahren entstehen beim Ankauf einer Vorsorgewohnung steuerliche Verluste. Beispielsweise wird die neu errichtete Vorsorgewohnung vor Fertigstellung angekauft und es besteht noch gar nicht die Möglichkeit in diesem Kalenderjahr (ausreichend) Mieteinnahmen zu erzielen, aber es entstehen schon Ausgaben für Beratungshonorare, Zinsen für Fremdkapital, Maklerhonorar, etc.

⁵⁹Vgl. tpa Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung (2019): Das 1 x 1 der Immobilienbesteuerung, Broschüre, Wien, S. 5

⁶⁰Vgl. a.a.O., S. 10

Daher: bevor sich der Eigentümer von seiner Vorsorgewohnung durch Verkauf oder Schenkung trennen möchte, unbedingt Rat vom Steuerberater einholen; dies gilt auch bei einer beabsichtigten Selbstnutzung.

4.4.3. Umsatzsteuer

Die Vermietung zu Wohnzwecken unterliegt dem ermäßigten Steuersatz von 10%, davon ausgenommen ist die als Nebenleistung erbrachte Versorgung mit Wärme, die dem Normalsteuersatz von 20% unterliegt, ebenso wie die Mitvermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen. Für Einrichtungsgegenstände, die fester Bestandteil der Wohnung sind, wie Einbauküchen oder Einbaukästen, gilt hingegen der ermäßigte Satz von 10%.⁶¹

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, der Umsatzbesteuerung bei der Vermietung durch die sogenannte Kleinunternehmerregelung zu entgehen. Dabei darf der Jahresumsatz 30 Tsd. Euro netto pro Jahr nicht übersteigen. Das bringt aber den Nachteil mit sich, dass auch kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden darf.⁶²

Gerade beim Ankauf einer neu errichteten Vorsorgewohnung ergibt sich durch die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs beim Kaufpreis ein substantieller finanzieller Vorteil. Daher ist in diesem Fall die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung jedenfalls nicht zu empfehlen.

Wurde ein Vorsteuerabzug geltend gemacht, ändern sich aber die Nutzungsverhältnisse des betreffenden Gegenstandes im Jahr der erstmaligen Nutzung oder in den kommenden vier Jahren, so ist für jedes Jahr eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges durchzuführen. Für den Kauf der Vorsorgewohnung selbst treten an die Stelle der vier Folgejahre sogar 19 Folgejahre.⁶³

Wird der Vorsteuerabzug beim Ankauf geltend gemacht aber nach beispielsweise 15 Jahren die Vorsorgewohnung verkauft, dann sind 5/20 an Vorsteuer zu korrigieren, heißt rückzuzahlen.

⁶¹ Vgl. Gruber, Stefan (2018): Immobiliensteuerrecht, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 60

⁶² Vgl. tpa Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung (2019): Das 1 x 1 der Immobilienbesteuerung, Broschüre, Wien, S. 20 ff

⁶³ Vgl. Gruber, Stefan (2018): Immobiliensteuerrecht, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 73

4.5. Praxisbeispiel Mietrendite einer Vorsorgewohnung

Kauf einer Vorsorgewohnung		
Annahmen:		
Größe der Wohnung	45 m ²	
Kaufpreis pro m ² netto	4.200,00	
Maklerhonorar	3%	
Vertragserrichtung	2%	
Notargebühren	300,00	
langfristig erzielbare Miete / m ² netto	11,00	
Ankaufskosten:		
Kaufpreis	189.000,00	€ 4.200,-- x 45 m ²
zuzüglich		
Grunderwerbssteuer	7.938,00	3,5% vom Bruttokaufpreis
Eintragungsgebühr	2.494,80	1,1% vom Bruttokaufpreis
Notargebühren	300,00	Erfahrungswert
Maklerhonorar	6.804,00	3% vom Bruttokaufpreis
Ankaufskosten gesamt	206.536,80	
Mieteinnahmen:		
Miete pro Jahr	5.940,00	€ 11,- x 45 m ² x 12 Monate
abzüglich		
Mietausfallswagnis	297,00	5% von der Jahresmiete
Verwaltungskosten		
Sub-Hausverwaltung	162,00	€ 0,3 / m ² x 12 Monate
Steuerberater	1.000,00	Erfahrungswert
Instandhaltungskosten		
Liegenschaft	216,00	€ 0,4 / m ² x 12 Monate
Wohnung	1.080,00	€ 90,-- x 12 Monate
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	
Reinertrag pro Jahr	3.185,00	
Rendite aus Mieteinnahmen	1,54%	

Tab. 2: langfristig erzielbare Mietrendite

Der Investor kauft eine Vorsorgewohnung in einem Wiener Bezirk, in dem gegenwärtig verstärkt Vorsorgewohnungen errichtet werden, beispielsweise in Donaustadt und vermietet diese langfristig.⁶⁴

Der Kaufpreis zuzüglich Kaufnebenkosten ergibt den „Ankaufspreis gesamt“. Die Mieteinnahmen stellen zunächst den Rohertrag dar, von dem die Bewirtschaftungskosten abzuziehen sind, um den „Reinertrag pro Jahr“ zu erhalten.

Die langfristig erzielbare Rendite beträgt 1,54% und ergibt sich durch das Verhältnis vom jährlichen Reinertrag zu den gesamten Ankaufskosten.

Interessenten werden erfahrungsgemäß von Bauträgern, Immobilienmaklern und anderen Marktteilnehmern häufig höhere Renditen genannt, die angeblich zu erzielen seien. Dabei handelt es sich meist um die sogenannte Bruttoanfangsrendite, die einerseits alle Kaufnebenkosten außer Acht lässt und auf der Einnahmeseite alle Bewirtschaftungskosten, also nur das Verhältnis der vertraglichen Miete zum Kaufpreis ohne Nebenkosten widergibt.⁶⁵

4.6. Verkaufen, Verschenken, Vererben der Vorsorgewohnung

Hier soll nicht der steuerrechtlich optimierte Weg für eine Eigentumsübertragung aufgezeigt werden, sondern die wirtschaftlichen Optionen, wie über die Verwendung des Substanzwertes der Vorsorgewohnung entschieden werden kann.

Wenn der Eigentümer der Vorsorgewohnung diese einer oder mehreren Personen vererben möchte, regelt er dies vorzugsweise in einem Testament oder er findet das Auslangen mit der gesetzlichen Erbfolge. Die laufenden Mieteinnahmen werden vom Eigentümer bis dahin selbst konsumiert, über den Substanzwert freuen sich der oder die Erben. Zu welchem Zeitpunkt ist ungewiss.

Möchte der Eigentümer die Vorsorgewohnung verschenken, ist der Vorgang ähnlich der Vererbung, mit dem Unterschied, dass die Schenkung zu Lebzeiten vollzogen wird. In beiden Fällen verzichtet der Eigentümer, den Substanzwert der Wohnung selbst zu konsumieren.

⁶⁴ Vgl. EHL, BUWOG (2019): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Wien, S. 16 f

⁶⁵ Vgl. Ertl, Daniel, Reithofer, Markus (2017): Einführung in die Immobilienbewertung, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 50 f

Welche Möglichkeiten bieten sich, wenn der Eigentümer aber auch den Substanzwert der Vorsorgewohnung als zusätzliche Pension selbst konsumieren möchte?

Der Ankauf einer typischen Vorsorgewohnung verursacht, wie vorangegangen dargestellt, eine Gesamtinvestition von etwa 200 Tsd. Euro.

Wie in Tabelle 1 gezeigt, kann ein Betrag in dieser Höhe, selbst bei einer angenommenen Verzinsung von 0% und einer angenommenen Bezugsdauer von 30 Jahren, für eine monatliche Rente in der Höhe von rund 550,-- Euro verwendet werden. Die monatliche Rente aus den Mieteinnahmen beläuft sich hingegen vergleichsweise nur auf etwa 265,-- Euro monatlich.

Ein Übertragen der Vorsorgewohnung auf einen professionellen Marktteilnehmer, der dann neben der laufenden Bewirtschaftung und der Ausschüttung der laufenden Mieteinnahmen auch ein Verrentungsmodell des Substanzwertes anbietet, indem er beispielweise die Vorsorgewohnung einem Dritten als Ansparmodell vermittelt, wäre ein Lösungsansatz. So könnte durch gleichzeitiges kombinieren von Entspar- und Ansparphase zweier unabhängiger Personen eine befriedigende Lösung gefunden werden, wenn der wirtschaftliche und rechtliche Übergang zufriedenstellend gelöst und diese Dienstleistung zu akzeptablen Konditionen angeboten werden kann. Die Vorsorgewohnung würde so zu einem revolvierenden Produkt.

Die Immobilienverrentung hat in den USA und in Großbritannien lange Tradition und auch in Deutschland beginnt sich dieses Modell zu etablieren.⁶⁶

Der Markt in Österreich bietet dafür aber gegenwärtig noch keine befriedigende Antwort, ein Angebot für die Verrentung von Vorsorgewohnungen existiert derzeit nicht.

Hat der Investor in zwei oder mehrere Vorsorgewohnungen investiert, bietet sich die Möglichkeit, die einzelnen Wohnungen zeitversetzt zu veräußern und so eine stufenweise Konsumation des Substanzwertes zu gestalten.

Weiters gibt es die Möglichkeit, nur die Hälfte der Vorsorgewohnung zu verkaufen und mit einem zweiten Eigentümer eine sogenannte Eigentümerpartnerschaft einzugehen. Dabei gibt es rechtlich nur eine Aufteilung 50/50. Die wirtschaftliche

⁶⁶ Vgl. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilienverrentung-als-altersvorsorge-verjubeln-sie-ihr-haus-statt-es-zu-vererben-a-00000000-0002-0001-0000-000168892040>, abgefragt am 21.3.2020

Vorteilhaftigkeit dieser Variante ist vermutlich nur in Ausnahmefällen gegeben, da ab dann jede Entscheidung gemeinsam getroffen werden muss und der Bewirtschaftungsaufwand durch die nötige Aufteilung aller Einnahmen und Ausgaben weiter ansteigt.

Zur Konsumation des Substanzwertes bleibt in der Regel nur der Verkauf der (ganzen) Vorsorgewohnung, mit dem sich daraus ergebenden Problem, dass der erzielte Kaufpreis in Folge wiederum veranlagt werden muss.

Eine Veranlagungsform, die sich gut für eine monatliche Verrentung eignet, ein hohes Maß an Sicherheit bietet und trotzdem positive (reale) Renditen bringt, ist aber gegenwärtig nicht zu finden. Je früher sich der Eigentümer von seiner Wohnung trennt desto größer dieses Problem.

4.7. Zusammenfassung Vorsorgewohnung

Eine Vorsorgewohnung eignet sich für den privaten Investor, der langfristig für seine Pension vorsorgen möchte, am besten von allen Immobilienarten zur direkten Veranlagung.

Dabei kann mit einer langfristigen Mietrendite von etwa 1,5% gerechnet werden, wie im praktischen Beispiel in Kapitel 4.5. dargestellt.

Etwa die Hälfte der jährlichen Nettomieteinnahmen muss durchschnittlich für langfristig anfallende Bewirtschaftungskosten aufgewendet werden.

Gerade beim Ankauf einer neu errichteten Vorsorgewohnung kann sich in der Anfangsphase leicht eine zu optimistische Erwartung hinsichtlich der Mietrendite ergeben, da in den ersten Jahren kaum Instandhaltungskosten für die Wohnung anfallen.

In späteren Jahren werden jedoch Maßnahmen in unregelmäßigen und nicht vorhersehbaren Zeitabständen erforderlich, die dann einen großen Teil der jährlichen Mieteinnahmen verbrauchen oder diese fallweise sogar übersteigen. Monatlich dafür anzusparen bzw. ausreichend Liquidität bereit zu halten, ist dafür ebenso anzuraten, wie für das ebenfalls in unregelmäßigen Zeitabständen anfallende Mietausfallswagnis.

Der Ankauf einer Vorsorgewohnung mit einer markttypischen Größe von 45 Quadratmetern erfordert gegenwärtig ein Gesamtinvestment von etwas über 200 Tsd. Euro und verspricht eine langfristige monatliche Ausschüttung bzw. Rente in der Höhe von rund 265,-- Euro.

Die Auswahl der geeigneten Vorsorgewohnung und die spätere Bewirtschaftung sind komplexe Aufgabenstellungen, die ein hohes Maß an Zeitressourcen des Investors beanspruchen. Je mehr Erfahrung und Kenntnisse der Investor mitbringt desto besser. Bereitschaft, sich mit den anstehenden Aufgaben dauerhaft aktiv zu befassen, sollte gegeben sein. Ob der Investor in der Erwerbsphase und dann auch in der Pensionsphase diesen Zeitaufwand dauerhaft leisten möchte und kann, obliegt der individuellen Einschätzung und Entscheidung.

Eine eventuelle Erhöhung der Rendite durch einen erzielbaren Wertgewinn der Vorsorgewohnung bei einem späteren Verkauf ist nicht vorhersehbar und sollte daher nicht in die Planungen mit einbezogen werden.

Ein weiteres Ansteigen der Bevölkerungszahl und auch der Anzahl der Haushalte, speziell in Wien, werden die Nachfrage nach Wohnraum in Eigentum und Miete in der Bundeshauptstadt weiter stärken und somit auch tendenziell das Preisniveau. Eine positive Preisentwicklung oder gar deren Ausmaß, kann daraus aber nicht zwingend abgeleitet werden.

Die Veranlagung in eine Vorsorgewohnung zwingt den Investor für einen langen Zeitraum in ein enges wirtschaftliches Konzept. Ein frühzeitiger Verkauf der Vorsorgewohnung oder ein Umstieg von Vermietung auf Selbstnutzung, führt zu erheblichen steuerrechtlichen Problemen und meist Nachzahlungen. Sollte zwischenzeitig ein Liquiditätsbedarf beim Investor auftreten und der Verkauf der Vorsorgewohnung erforderlich sein, braucht die Realisierung eine deutlich längere Vorlaufzeit als bei anderen Anlageklassen.

Die Veranlagung in eine Vorsorgewohnung zur privaten Pensionsvorsorge wird tendenziell nur für Erwerbstätige mit hohem Einkommen möglich sein.

Wie in Kapitel 2 gezeigt, ist die höchstmögliche Pension aus dem staatlichen System bei einem Pensionsantritt im Jahr 2020 rund brutto 3.570,-- Euro monatlich, wobei diese theoretische Höchstpension nur sehr wenige Personen erreichen, da dafür alle Parameter maximal erfüllt sein müssen. Beispielsweise ein Einkommen

über den gesamten Bemessungszeitraum in der Höhe von mindestens der Höchstbeitragsgrundlage, gegenwärtig 5.370,-- Euro pro Monat.

Als persönliche Vorsorgeformel wurde das Verhältnis 60–20–20 empfohlen, wonach 20% des Pensionseinkommens aus der privaten Pensionsvorsorge stammen sollen und zum Erhalt des gewohnten Lebensstandards soll das Pensionseinkommen in etwa in der Höhe des Erwerbseinkommens der unmittelbar letzten aktiven Erwerbsjahre liegen.

Bei einem Einkommen beispielweise in der genannten Höhe der Höchstbeitragsgrundlage wären 60% aus dem staatlichen System etwas über 3 Tsd. Euro monatlich, 20% aus der betrieblichen Vorsorge und weitere 20% aus der privaten Vorsorge jeweils etwas über 1 Tsd. Euro pro Monat.

Um den Bedarf aus der privaten Pensionsvorsorge aus langfristigen Mieteinnahmen aus Vorsorgewohnungen zu generieren, sind – wie gezeigt – insgesamt vier Vorsorgewohnungen nötig, deren Ankauf wiederum einen gesamten Kapitaleinsatz von über 800 Tsd. Euro erfordert.

Das Ansparen von vier Vorsorgewohnungen wird selbst bei einer Einkommenshöhe wie in den dargestellten Überlegungen schwierig zu realisieren sein. Daher muss ergänzend zu den Mieteinnahmen, mit den bereits angesprochenen Erschwernissen, eine Konsumation des Substanzwertes erfolgen.

Ein Verkauf einer Vorsorgewohnung bildet die Basis für eine Abschöpfung einer monatlichen Rente aus dem erzielten Kaufpreis, führt aber gleichzeitig zum Wegfall der laufenden Mieteinnahmen, das wiederum zur Schmälerung der monatlichen Pension führt. Für den erzielten Kaufpreis ist in der Folge wiederum eine Veranlagung zu tätigen, die eine Verrentung ermöglicht.

All diese weitreichenden Entscheidungen sind in einer Lebensphase zu treffen, die eigentlich durch eine geringere Arbeitsbelastung gekennzeichnet sein soll und auch in einem Lebensalter, in dem diese Entscheidungslasten vermutlich schwerer zu tragen sind als in aktiveren Zeiten.

5. Schlussfolgerungen

Der Lebensstandard der Erwerbsphase kann in der Pensionsphase nur durch die staatliche Pension allein nicht aufrecht erhalten werden. Als gewohnter Lebensstandard wird dabei wohl jener der unmittelbar letzten Erwerbsjahre vor Pensionseintritt als Referenz herangezogen werden.

Die Höhe der Pension aus dem staatlichen Pensionssystem soll 80% des durchschnittlichen Erwerbseinkommens ersetzen; dies nach 45 Versicherungsjahren und mit Vollendung des 65. Lebensjahres. Beides Zielwerte, die von der Mehrheit nicht erreicht werden und somit auch nicht die 80% an Pensionshöhe gemessen am durchschnittlichen Erwerbseinkommen.

Gerade bei gut verdienenden Angestellten ist die Pensionslücke, die Differenz zwischen Erwerbs- und Pensionseinkommen, am Größten, da die durchschnittliche Einkommenskurve im Verlauf des Berufslebens spürbar ansteigt, in den unmittelbar letzten Jahren vor dem Pensionseintritt am höchsten ist und dann deutlich über dem durchschnittlichen Lebenseinkommen liegt.

Diese Lücke kann und muss durch betriebliche und private Pensionsvorsorge ausgeglichen werden. Als persönliche Vorsorgeformel wird als Grundannahme eine Kombination 60-20-20 empfohlen. Die Annahme von etwa 60% des Pensionseinkommens aus der staatlichen Pension und je 20% aus betrieblicher und privater Vorsorge. Je nach individueller Gestaltung kann ein höherer Anteil aus einer der beiden letztgenannten Säulen einen niedrigeren Anteil in der anderen Säule ausgleichen. Für diese beiden Säulen gilt: je früher mit dem Aufbau begonnen wird desto besser.

Die betriebliche Vorsorge zeigt in den letzten Jahren in Österreich eine erfreuliche Entwicklung, nimmt aber im Vergleich zum staatlichen System und im Vergleich zu anderen Nationen immer noch eine untergeordnete Rolle ein. Jede Gelegenheit, einen individuellen Anspruch auf betriebliche Pension im Zusammenwirken mit dem Dienstgeber aufzubauen, sollte genutzt werden.

Die Veranlagung im Bereich der betrieblichen Vorsorge erfolgt vor allem in die Anlageklassen Anleihen und Aktien. Im Sinne einer Streuung in verschiedene Assetklassen spricht dies grundsätzlich dafür, bei der privaten Pensionsvorsorge an eine Investition in Immobilien zu denken.

Der Ankauf einer Vorsorgewohnung bedingt einen hohen Kapitaleinsatz und wird daher grundsätzlich nur für Personen mit entsprechend hohem Einkommen eine Option sein.

Bei Veranlagung in eine Vorsorgewohnung beträgt die langfristig erzielbare Mietrendite etwa 1,5% pro Jahr und bietet zusätzlich die Chance auf Erhöhung dieser Rendite durch eine wenigstens nominelle Wertsteigerung des Substanzwertes.

Im Vergleich dazu bietet beispielsweise die Republik Österreich bei Zeichnung einer langlaufenden Bundesanleihe bis in das Jahr 2047 gegenwärtig eine jährliche Rendite von knapp unter 0,2%, ohne die Chance auf Wertsteigerung bzw. Abgeltung der Inflation, da die Tilgung im besten Fall zum Nominalwert erfolgt.⁶⁷

Dieser derzeit bestehende Renditevorsprung allein rechtfertigt aber nicht die Flucht in das Betongold in Form einer Vorsorgewohnung.

Die Entscheidung für die Veranlagung in eine Vorsorgewohnung ist typischer Weise eine mit einem Zeithorizont von Jahrzehnten. Ob in dieser Zeitspanne die Mietrendite überwiegend oder gar gänzlich beispielsweise oberhalb der Rendite für Anleihen von Emittenten hoher Bonität liegt, muss jedenfalls hinterfragt werden.

Die Eignung der Vorsorgewohnung zur privaten Pensionsvorsorge kann nicht allgemein, sondern nur individuell und anhand folgender Kriterien beantwortet werden:

- Möglichkeit zu hohem Kapitaleinsatz
- langfristige Akzeptanz eines engen wirtschaftlichen Konzeptes
- Bereitschaft zu hohem persönlichen Zeitaufwand
- Affinität zu immobilien-wirtschaftlichen und/oder immobilien-rechtlichen Themen durch berufliche Tätigkeit und/oder einschlägige Ausbildung
- Erwartung weiter steigender Immobilienpreise
- vorhandene (etwa gleichwertige) betriebliche Vorsorge und somit indirekte Veranlagung in Anleihen und Aktien oder private Vorsorge auch in diese Assetklassen

⁶⁷ Vgl. www.oebfa.at, abgefragt am 20.3.2020

- Akzeptanz der eingeschränkten Möglichkeiten der Verrentung des Substanzwertes

Nur wenn entsprechend hoher Kapitaleinsatz auch die Veranlagung in zwei oder besser mehrere Vorsorgewohnung gleichzeitig ermöglicht, ist auch eine Streuung und somit Risikoreduktion wenigstens innerhalb der Anlageklasse möglich. Bei mehreren Vorsorgewohnungen gewinnt auch der Zeitaufwand für eigenes Weiterlernen an Produktivität.

Die berufliche wie private Lebensplanung sollte ein langfristiges Halten der Veranlagung vorsehen und ermöglichen, da ein frühzeitiges Aussteigen, eine Veränderung in der Nutzung der Vorsorgewohnung oder die Deckung eines zwischenzeitigen Liquiditätsbedarfs, weder rasch noch ohne teils erhebliche Folgekosten möglich ist.

Bereitschaft zu hohem Zeitaufwand neben einer intensiven Berufstätigkeit, aber auch zu anhaltender Aktivität im eigentlichen Ruhestand, ist eine weitere Voraussetzung, die gegeben sein sollte.

Eine Diversifikation der gesamten Mittel zur Pensionsvorsorge auch in andere Anlageklassen, entweder durch vorhandene betriebliche Vorsorge oder durch private Vorsorge auch in andere Anlageklassen, sollte gegeben sein.

Für die spätere Verwendung der Substanzwerte braucht der Investor ein an seine individuelle Situation angepasstes Konzept, die Verrentung einer Vorsorgewohnung ist in Österreich derzeit jedenfalls nur sehr eingeschränkt möglich.

Die langfristige Veranlagung in das Produkt Vorsorgewohnung zur privaten Pensionsvorsorge eignet sich für Personen mit hohem Erwerbseinkommen, die auf die damit verbundenen Aufgaben gut vorbereitet sind, zur Risikostreuung in mehrere Wohnungen investieren können, ihr Gesamtveranlagungsvolumen auch in andere Anlageklassen streuen, weiter steigende Immobilienpreise erwarten und durch ihr eigenes, möglichst zielführendes Bewirtschaften der Vorsorgewohnung, ihre Rendite zu erhöhen versuchen, in dem sie nicht ein externes Management dafür bezahlen.

Für Personen ohne einschlägige Vorbereitung aus Beruf und Ausbildung auf die mit der Veranlagung in eine Vorsorgewohnung unweigerlich verbundenen Aufgaben, die aus finanziellen Beschränkungen heraus nur eine Vorsorgewohnung erwerben können und dadurch zusätzlich ein Klumpenrisiko eingehen, ist aus Sicht des Autors jedenfalls Vorsicht geboten.

Suboptimale Entscheidungen können nicht nur die Mietrendite mindern, sondern sogar den Substanzwert der Wohnung. Eine spätere – schlimmstenfalls aus wirtschaftlichem Druck heraus erzwungene – Korrektur der Ankaufsentscheidung, wäre mit erheblichen Kosten verbunden. Eine Übertragung aller Aufgaben und Entscheidungen an externe Berater verursacht Kosten in einer Höhe, die die Mietrendite schmälern, wobei alles Risiko trotzdem beim Investor bleibt. Die Flucht in das sichere Betongold könnte sich als ein Sprung vom Regen in die Traufe erweisen.

Wollen diese Personen in Immobilien investieren, weil sie weiter ansteigende Immobilienpreise erwarten, oder aus Überlegungen zur besseren Streuung auch in Immobilien investieren wollen, dann ist beispielsweise der Ankauf von Anteilen an offenen Immobilienfonds die vorteilhaftere Option.

In den vergangenen Jahren haben stetig steigende Immobilienpreise zu erheblichen Wertsteigerungen geführt, wodurch teure Ankaufspreise, beträchtliche Nebenkosten wie beispielsweise insbesondere bei Bauherrenmodellen, oder zu optimistische Erwartungen bei der Mietrendite wie bei Vorsorgewohnungen nachträglich kompensiert wurden.

Bleiben diese Wertsteigerungen in Zukunft aus, oder fallen sie auch nur geringer aus, dann werden ex-post Berechnungen der Gesamtrendite deutlich niedriger ausfallen und wird so manche Erwartung enttäuscht werden.

Kurzfassung

Die Arbeit versucht die Frage zu beantworten, ob sich die Veranlagung in eine Vorsorgewohnung zur privaten Pensionsvorsorge eignet und welche Chancen und Risiken damit verbunden sind. Das Pensionssystem in Österreich ist auf drei Säulen aufgebaut: der staatlichen, der betrieblichen und der privaten Pensionsvorsorge. Eine Sicherung des Lebensstandards in der Pensionsphase aus der staatlichen Pension allein ist schon gegenwärtig nicht mehr gegeben und nur durch ergänzende Renten aus der betrieblichen und privaten Vorsorge möglich. Als persönliche Vorsorgeformel wird ein Verhältnis 60–20–20 empfohlen, etwa 20% des gesamten Pensionseinkommens soll aus privater Vorsorge stammen. Da die Veranlagung in der betrieblichen Vorsorge hauptsächlich in die Anlageklassen Anleihen und Aktien erfolgt, eignen sich Veranlagungen in Immobilien im Bereich der privaten Vorsorge grundsätzlich gut zur Risikostreuung. Zur direkten Veranlagung in Immobilien eignen sich von allen Immobilienarten Vorsorgewohnungen am besten, erfordern aber einen hohen Kapitaleinsatz, eine langfristige Akzeptanz eines engen wirtschaftlichen Konzeptes, die Bereitschaft zu hohem persönlichen Zeitaufwand, eine Affinität zu wirtschaftlichen und rechtlichen Themen, die Erwartung weiter steigender Immobilienpreise, eine vorhandene betriebliche Vorsorge und somit indirekte Veranlagung in Anleihen und Aktien oder private Vorsorge auch in diese Assetklassen und die Akzeptanz der eingeschränkten Möglichkeiten der Verrentung des Substanzwertes. Die langfristige Veranlagung in das Produkt Vorsorgewohnung zur privaten Pensionsvorsorge eignet sich daher eher für Personen mit hohem Erwerbseinkommen, die auf die damit verbundenen Aufgaben durch Beruf und Ausbildung auch gut vorbereitet sind. Für Personen ohne einschlägige Vorbereitung auf die mit der Veranlagung in eine Vorsorgewohnung unweigerlich verbundenen Aufgaben, ist aus Sicht des Autors jedenfalls Vorsicht geboten. Die langfristig erzielbare Mietrendite wird tendenziell überschätzt und beträgt langfristig etwa 1,5% pro Jahr. Für langfristig anfallende Bewirtschaftungskosten, deren Höhe tendenziell unterschätzt wird, muss etwa die Hälfte der jährlichen Mieteinnahmen verwendet werden. Eine Erhöhung der Mietrendite durch eine Wertsteigerung des Substanzwertes kann nicht vorhergesehen und nur nach erfolgtem Verkauf realisiert und ermittelt werden. Die ansteigenden Immobilienpreise haben in den vergangenen Jahren teure Ankaufspreise, beträchtliche Nebenkosten oder zu optimistische Erwartungen bei der Mietrendite nachträglich kompensiert. Ob dies auch zukünftig zutreffen wird, sollte jedenfalls hinterfragt werden.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Die drei Säulen der Altersvorsorge	6
Quelle: https://www.google.at/search?q=drei+s%C3%A4ulen+der+altersvorsorge&tbm=isch&source=univ&safe=strict&sa=X&ved=2ahUKEwjGiLK7zpToAhWJAxAIHfUtBvYQ7A16BAgLEDQ#imgrc=Hhfyh5vv0WunFM , abgefragt am 11.3.2020	
Abb. 2: Entwicklung Pensionsantrittsalter und Lebenserwartung	8
Quelle: https://www.agenda-austria.at/grafiken/ein-vierteljahrhundert-in-pension-2 , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 3: Österreicher mit Anspruch auf Firmenpension aus Pensionskasse	13
Quelle: https://www.wko.at/branchen/bank-versicherung/pensionskassen/grafiken.html , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 4: Anlagevermögen der österr. Pensionskassen	14
Quelle: https://www.wko.at/branchen/bank-versicherung/pensionskassen/grafiken.html , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 5: Anzahl d. Anwartschaftsberechtigten der betrieblichen Vorsorgekassen	15
Quelle: https://www.wko.at/site/betrieblichevorsorgekassen/statistiken-und-downloads.html , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 6: Verwaltetes Vermögen der betrieblichen Vorsorgekassen	16
Quelle: https://www.wko.at/site/betrieblichevorsorgekassen/statistiken-und-downloads.html , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 7: Vermögen in privaten Pensionsplänen in Prozent des BIP	18
Quelle: https://www.agenda-austria.at/grafiken/abb-7-vermoegen-in-vorsorgeplaenen , abgefragt am 5.3.2020	
Abb. 8: Preisanstieg bei Immobilien von 2000 bis 2019	32
Quelle: https://wien.orf.at/stories/3012715/ ; abgefragt am 18.3.2020	
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern	36
Quelle: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html , abgefragt am 6.3.2020	
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in den 23 Wiener Gemeindebezirken	37
Quelle: https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose , abgefragt am 6.3.2020	
Abb. 11: Zahl der Privathaushalte in Wien nach Wohnraumbelagszahl	44
Quelle: Magistrat der Stadt Wien MA 23 (2016): Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken, Statistik Journal 1/2016, Wien	
Abb. 12: Beispiel für einen effizienten Grundriss	47
Quelle: https://www.zima.at/wohnen/wien/kirschbluete , abgefragt am 6.3.2020	

Abb. 13: Anteil der Nutzung von Öffis, Fahrrad und Kfz in Wien
Quelle: <https://www.fahrradwien.at/news/in-wien-gibt-es-mehr-fahrrad-als-auto-haushalte>, abgefragt am 7.2.2020

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: mögliche Renten bei verschiedenen Zinssätzen und Bezugsdauern	19
Quelle: https://www.zinsen-berechnen.de/entnahmeplan.php , abgefragt am 26.3.2020	
Tab. 2: langfristig erzielbare Mietrendite	64
Quelle: eigene Berechnungen	

Literaturverzeichnis

Buchliteratur

Altreiter, Anna (2019): Das österreichische Pensionssystem Eine kritische Analyse der Reformvorschläge, Masterarbeit Donau-Universität Krems

Bauernfeind, Sandra, Fuhrmann, Karin, Pirker, Erland, Verweijen, Stephan (2015): Vorsorgewohnungen, Manz, 3. Auflage, Wien

Bienert, Sven, Funk (Hrsg.), Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, Wien

Bundesministerium für Finanzen (2019): Das Steuerbuch 2020, Wien

Gruber, Stefan (2018): Immobiliensteuerrecht, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung

EHL Marktbericht (2019): Vorsorgewohnungen in Wien, EHL Wohnen GmbH, Wien

EHL, BUWOG (2019): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Wien

Ehmer, Josef (1990): Sozialgeschichte des Alters, Frankfurt am Main

Ertl, Daniel, Reithofer, Markus (2017): Einführung in die Immobilienbewertung, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung

Fachverband der Pensionskassen (2007): Bessere Vorsorge mit Betriebspensionen, Wien

Gärtner, Petra (2017): Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung

Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger (2019): Jahresbericht der österreichischen Sozialversicherung, Wien

Kästner, Sebastian (2015): Offene Immobilienfonds in Österreich – ein Überblick über das Wesen des offenen Immobilienfonds, sowie ein Rendite/Risiko/Kosten Vergleich der Anbieter mit Sitz in Österreich für Privatanleger, Masterarbeit an der Universität Wien

Karaushek, Erich-René, Strafella, Franz (2010): Der Mietzins, Linde, Wien

Knell, Markus (2018): Faire Pensionen durch einkommensabhängige Ersatzraten, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Kohmaier, Franz (1993): So trifft Sie die Pensionsreform, Wien

Marin, Bernd (2018) in: AssCompact, Fachmagazin für Risiko- und Kapitalmanagement

Mercer (2019): Melbourne Mercer Global Pension Index, Monash Centre for Financial Studies, Melbourne

OECD (2019): Pensions at a Glance 2019: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, Paris

Peham, Harald (2017). Ertragswertverfahren, Skriptum für den Lehrgang an der TU MSc Immobilienmanagement & Bewertung

Pensionsversicherungsanstalt (2019): PV 2019 (Zahlen-Daten-Fakten über die PV), Wien

Rechnungshof Österreich (2018): Bericht des Rechnungshofes Allgemeiner Einkommensbericht 2018, Wien

Schäfer, Jürgen, Georg Conzen (2011): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, Verlag C. H. Beck, München

Schulte, Karl-Werner, Bone-Winkel, Stephan, Thomas, Matthias (2005): Immobilieninvestitionen, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln

Stingl, Walter, Nidetzky, Gerhard (2017): Handbuch Immobilien & Steuern, Manz, Wien

tpa Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung (2019): Das 1 x 1 der Immobilienbesteuerung, Broschüre, Wien

Wolff, Karl-Heinz (1998): Der Generationenvertrag, in: Rudolf, Gert (Hrsg.) 100 Jahre österreichische Sozialversicherung, Wien

Zeitschriften, Online-Zugriffe

Asscompact.at: <https://www.asscompact.at/nachrichten/keynote-speaker-berndmarin>, abgefragt am 5.3.2020

Agenda Austria:

<https://www.agenda-austria.at/grafiken/ein-vierteljahrhundert-in-pension-2>, abgefragt am 5.3.2020

<https://www.agenda-austria.at/grafiken/abb-7-vermoegen-in-vorsorgeplaenen>, abgefragt am 5.3.2020

Aktienforum (2011): Knapp eine Million Aktienbesitzer in Österreich, Pressemeldung OTS0118 vom 21.6.2011, Wien

Fahrrad Wien: <https://www.fahrradwien.at/news/in-wien-gibt-es-mehr-fahrrad-als-auto-haushalte>, abgefragt am 7.2.2020

Finanzmarktaufsicht:

<https://www.fma.gv.at/glossar/immobilienfonds/>; abgefragt am 18.3.2020

GfK Austria Stimmungsbarometer (2019), in: Ist der Höhenflug der Immobilien als interessanteste Anlageform erstmals gestoppt?, Pressemeldung am 18.7.2019, Wien, <https://www.gfk.com/de-at/insights/press-release/gfk-stimmungsbarometer-1-hj-2019>, abgefragt am 10.3.2020

Magistrat der Stadt Wien:

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose>, abgefragt am 6.3.2020
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2019.pdf>, abgefragt am 7.3.2020

Magistrat der Stadt Wien MA 23 (2016): Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken, Statistik Journal 1/2016, Wien

ORF: <https://orf.at/stories/3155593>, abgefragt am 6.3.2020
ORF: <https://wien.orf.at/stories/3012715/>; abgefragt am 18.3.2020

Österreichische Kontrollbank:

<https://www.oekb.at/kapitalmarkt-services/unser-datenangebot/veranlagungsentwicklung-der-pensionskassen.html>, abgefragt am 5.3.2020

Österreichische Bundesfinanzierungsagentur:
www.oebfa.at, abgefragt am 20.3.2020

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft:
<https://www.oivi.at/recht/miete/kuendigung>, abgefragt am 10.3.2020

Statistik Austria:

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, abgefragt am 6.3.2020
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushaltsprognosen/index.html#index1, abgefragt am 6.3.2020

Wirtschaftskammer Österreich:

<https://www.wko.at/site/betrieblichevorsorgekassen/statistiken-und-downloads.html>, abgefragt am 5.3.2020
<https://www.wko.at/branchen/bank-versicherung/pensionskassen/veranlagung.html>, abgefragt am 5.3.2020
<https://wko.at/statistik/prognose/bip.pdf>, abgefragt am 6.3.2020
<https://www.wko.at/service/arbeitsrecht-sozialrecht/pensionen-2020.html>, abgefragt am 5.3.2020
<https://www.wko.at/branchen/bank-versicherung/pensionskassen/grafiken.html>, abgefragt am 5.3.2020
https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/immv_Stand-2010.pdf, abgefragt am 8.2.2020

<https://www.wko.at/site/betrieblichevorsorgekassen/statistiken-und-downloads.html>, abgefragt am 5.3.2020

Zeitschrift Der Spiegel:

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilienverrentung-als-altersvorsorge-verjubeln-sie-ihr-haus-statt-es-zu-erben-a-00000000-0002-0001-0000-000168892040>, abgefragt am 21.3.2020

Zima: <https://www.zima.at/wohnen/wien/kirschbluete>, abgefragt am 6.3.2020

Zinsen berechnen:

<https://www.zinsen-berechnen.de/entnahmeplan.php>, abgefragt am 26.3.2020