



# Immobilieninvestment in Ostdeutschland - Eine gute Alternative für österreichische Privatanleger

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
"Master of Science"

eingereicht bei  
Prof. Mag. Thomas Malloth FRICS

Michael Wöss, B.A.

01638145

Wien, 17.04.2019

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MICHAEL WÖSS, B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "IMMOBILIENINVESTMENT IN OSTDEUTSCHLAND - EINE GUTE ALTERNATIVE FÜR ÖSTERREICHISCHE PRIVATANLEGER", 104 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, 17.04.2019

---

Unterschrift

## Kurzfassung

In der gegenständlichen Arbeit wurde untersucht, ob Immobilieninvestments in Ostdeutschland eine gute Alternative für österreichische Privatanleger darstellen können. Im Zuge dessen wurden dem Leser allgemeine Investmentmöglichkeiten angeführt und beschrieben, die Spezifika des deutschen Immobilienmarktes erarbeitet und die wirtschaftliche Gegenüberstellung zwischen Österreich und Deutschland anhand eines Beispiels veranschaulicht. Aufgrund der derzeit vorherrschenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Union finden Privatpersonen nur noch wenige Geldanlagemöglichkeiten mit einer höheren Verzinsung als die Inflation. Durch diesen Umstand, sowie aufgrund der niedrigen Finanzierungskosten erlebt der Immobilienmarkt europaweit einen regelrechten „Boom“. Viele Personen investieren deren Ersparnisse in Eigentumswohnungen und erwirtschaften dadurch einen monatlichen Mietertrag. Zusätzlich kann langfristig von einem steigenden Immobilienwert ausgegangen werden. Durch die hohe Nachfrage nach Immobilien in Österreich stiegen die Preise in den letzten Jahren überdurchschnittlich - Eigentumswohnungen sind somit nur noch schwer finanzierbar beziehungsweise erwirtschaften nicht mehr die gewünschte Rendite. Der deutsche Immobilienmarkt ist aufgrund der ehemaligen Trennung in West- und Ostdeutschland teilweise noch immer intransparent und daher ergeben sich insbesondere „im Osten“ lukrative Investmentmöglichkeiten. Da sich Deutschland jedoch rechtlich, aber auch steuerlich von Österreich unterscheidet, wird mit dieser Masterthesis geprüft, ob sich ein Investment für österreichische Privatanleger rentiert. Einerseits wird der deutsche Immobilienmarkt im Allgemeinen beschrieben und andererseits wird auf die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Spezifika eingegangen. Wie bereits erwähnt liegen die derzeitigen Fremdfinanzierungskosten auf einem niedrigen Niveau. Daher werden in Kapitel 6 die Finanzierungsmöglichkeiten für österreichische Privatkunden für den Ankauf deutscher Immobilien ausgearbeitet. Zum Abschluss dieser Arbeit wird dem Leser ein Rechenbeispiel anhand von tatsächlich veröffentlichten Exposés vorgestellt, damit der wirtschaftliche Unterschied veranschaulicht wird. Diese Arbeit soll österreichischen Privatanlegern eine Investitionsalternative, sowie deren Vor- und Nachteile aufzeigen und bei zukünftigen Investments unterstützen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b> .....	<b>1</b>
1.1.	ZIELSETZUNG .....	1
1.2.	AUFBAU UND METHODIK DER ARBEIT .....	2
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES ZU IMMOBILIENINVESTMENTS</u></b> .....	<b>4</b>
2.1	INVESTMENT ALLGEMEIN .....	4
2.1.1	DAS „MAGISCHE DREIECK“ .....	4
2.1.2	ARTEN VON INVESTMENTS.....	6
2.2	IMMOBILIEN .....	12
2.3	LEBENSZYKLUS VON IMMOBILIEN .....	15
2.4	UNTERSCHIED EIGENNUTZUNG / VORSORGEWOHNUNG .....	17
<b>3</b>	<b><u>ARTEN VON IMMOBILIENINVESTMENTS</u></b> .....	<b>19</b>
3.1	VORSORGEWOHNUNG / EIGENTUMSWOHNUNG.....	19
3.2	MIETZINSHAUS .....	20
3.3	GEWERBEOBJEKTE .....	21
<b>4</b>	<b><u>IMMOBILIENINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND</u></b> .....	<b>23</b>
4.1	GESAMTDEUTSCHER IMMOBILIENMARKT .....	23
4.1.1	MARKT .....	24
4.1.2	RENDITEERWARTUNGEN .....	27
4.1.3	GESETZLICHE BESTIMMUNGEN .....	28
4.1.4	EINKOMMENSTEUER.....	29
4.2	IMMOBILIENINVESTMENTS IN OSTDEUTSCHLAND .....	29
4.2.1	MARKT .....	30
4.2.2	GESCHICHTE.....	30
4.2.3	„HOT SPOTS“ .....	31
4.2.4	RENDITEERWARTUNGEN + CHANCEN .....	39
<b>5</b>	<b><u>SPEZIFIKA DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTES</u></b> .....	<b>41</b>
5.1	RECHTLICHE ASPEKTE .....	41
5.1.1	GRUNDBUCH.....	41

5.1.2	DEUTSCHES MIETRECHT .....	41
5.1.3	MAKLERWESEN .....	46
5.1.4	KAUFNEBENKOSTEN .....	47
<b>5.2</b>	<b>KAUFMÄNNISCHE ASPEKTE .....</b>	<b>48</b>
<b>5.3</b>	<b>VOR- UND NACHTEILE, CHANCEN UND RISIKEN .....</b>	<b>49</b>
5.3.1	VORTEILE / CHANCEN .....	49
5.3.2	NACHTEILE / RISIKEN .....	50
<b>6</b>	<b><u>IMMOBILIENFINANZIERUNG FÜR ÖSTERREICHISCHE PRIVATANLEGER IN DEUTSCHLAND .....</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>6.1</b>	<b>FINANZIERUNGSVARIANTEN .....</b>	<b>53</b>
<b>6.2</b>	<b>TILGUNGSVARIANTEN .....</b>	<b>54</b>
<b>6.3</b>	<b>SICHERHEITEN .....</b>	<b>54</b>
<b>6.4</b>	<b>ANGEBOTSVERGLEICH ÖSTERREICH/DEUTSCHLAND .....</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b><u>BEISPIELRECHNUNG – VERGLEICH INVESTMENTSTANDORT DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH. 58</u></b>	
<b>7.1</b>	<b>VERGLEICH DER EINZELNEN STÄDTE.....</b>	<b>58</b>
<b>7.2</b>	<b>RECHENBEISPIEL .....</b>	<b>61</b>
7.2.1	ÖSTERREICH.....	61
7.2.2	DEUTSCHLAND .....	65
7.2.3	GEGENÜBERSTELLUNG DER ERGEBNISSE.....	68
<b>8</b>	<b><u>CONCLUSIO .....</u></b>	<b><u>69</u></b>
	<b><u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</u></b>	<b><u>71</u></b>
	<b><u>TABELLENVERZEICHNIS.....</u></b>	<b><u>72</u></b>
	<b><u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</u></b>	<b><u>73</u></b>
	<b><u>LITERATURVERZEICHNIS .....</u></b>	<b><u>75</u></b>
	<b><u>ANHANG .....</u></b>	<b><u>80</u></b>

# 1 Einleitung

Aufgrund der derzeit vorherrschenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank („EZB“) sind Geldanlagemöglichkeiten über dem Niveau der Inflation für österreichische Privatanleger schwer vorzufinden. Eine Möglichkeit wäre die Investition in Aktien – die Entwicklung des Aktienmarktes ist jedoch zu diesem Zeitpunkt aufgrund der politischen Differenzen zwischen Amerika und China nicht vorhersehbar und somit mit einem hohen Risiko verbunden. Da die Mehrheit der österreichischen Anleger risikoavers ist, wird die Investition in Sachwerte durchwegs interessanter. Rohstoffe, wie zum Beispiel Gold und Silber, aber auch Immobilien gelten als solide Investitionen mit einem kalkulierbaren Risiko (vgl. Widholm (2018), Stand vom: 13.03.2018).

Ein nicht unwesentlicher Faktor in der Immobilienbranche ist die Kostenthematik. Immobilien sind für den durchschnittlichen Österreicher ohne Fremdkapitalaufnahme schwer zu erwerben. Die Kaufpreise sind einerseits aufgrund der Baukosten und andererseits aufgrund der Grundstückskosten kontinuierlich am Steigen. Für 2018 wurde mit einem lageabhängigen Kaufpreisanstieg von 2,75 bis 3,5 Prozent kalkuliert. Im Gegensatz dazu steigen die Mieten um durchschnittlich 1,5 Prozent per anno (p.a.). Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich schließen, dass auch der Erwerb von Vorsorgewohnungen in Österreich (insbesondere in Wien) an Attraktivität verliert, da die gewohnt hohen Renditen nur noch schwer zu erwirtschaften sind. In Wien wird für eine Wohnung im Bereich des Hauptbahnhofs mittlerweile zwischen 3.600 und 5.000 Euro am Quadratmeter bezahlt – bei einer 50 Quadratmeter-Wohnung entspricht das einem Kaufpreis inklusive Nebenkosten von 180.000 bis 250.000 Euro (vgl. Der Standard (2018), Stand vom: 13.03.2018).

## 1.1. Zielsetzung

Neben den üblichen Anlagemöglichkeiten, wie zum Beispiel (z.B.) dem Sparbuch oder Aktien, werden Immobilien als Anlage für sparwillige Personen immer interessanter, da aufgrund der eben angeführten Niedrigzinspolitik die Renditemöglichkeiten der meisten Geldanlagen unattraktiv geworden sind. Da jedoch der Immobilienerwerb mit einem hohen finanziellen Aufwand in Verbindung gebracht wird, muss insbesondere in dieser Branche eine umfangreiche Vorarbeit beziehungsweise (bzw.) Prüfung der Investmentmöglichkeit durchgeführt werden. Viele Personen beschäftigen sich jedoch hauptsächlich mit dem heimischen Immobilienmarkt, dessen Gesetzen und Preisen, wobei innerhalb des deutschsprachigen Europas womöglich noch viel attraktivere Investmentstandorte vorhanden sein könnten – eines dieser Gebiete ist Ostdeutschland.

So gilt es mit dieser Masterthesis zu prüfen, ob der ostdeutsche Immobilienmarkt als Alternative für österreichische Privatanleger geeignet ist. Damit diese Fragestellung geklärt werden kann, muss vorab recherchiert werden, welche gesetzlichen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen Österreich und Deutschland existieren und welche Städte als Investmentziel interessant sein könnten. Eine weitere Fragestellung wird sein, wie die Finanzierung von deutschen Immobilien für österreichische Privatanleger dargestellt werden kann und welche Renditechancen bestehen.

## 1.2. Aufbau und Methodik der Arbeit

Die Masterthesis ist in sechs Hauptkapitel unterteilt. Zu Beginn werden bekannte Investmentmöglichkeiten erläutert und gegenübergestellt. Außerdem wird speziell auf das Sachinvestment „Immobilie“ eingegangen, sowie deren Spezifika angeführt.

Da es mehrere Arten von Immobilieninvestments gibt, werden im nächsten Kapitel die unterschiedlichen Investmentobjekte beschrieben, sowie deren Vor- und Nachteile ausgearbeitet.

Das nächste Kapitel beschäftigt sich mit der Hauptfrage dieser Masterthesis. Hier wird der deutsche, sowie der ostdeutsche Immobilienmarkt beschrieben, die möglichen Renditeerwartungen herausgearbeitet, sowie die gesetzlichen und steuerlichen Aspekte veranschaulicht.

Das fünfte Kapitel beschäftigt sich mit den Spezifika des deutschen Immobilienmarktes. Hierbei liegt der Fokus auf den rechtlichen und kaufmännischen Aspekten. Am Ende des Kapitels werden dem Leser noch die Vor- und Nachteile, sowie die Risiken und Chancen dargestellt.

Daraufhin werden die Finanzierungsmöglichkeiten für österreichische Privatanleger in Deutschland beschrieben und an praktischen Beispielen veranschaulicht.

Im letzten Kapitel wird eine Beispielrechnung anhand von tatsächlich ausgeschriebenen Exposés erstellt, um dem Leser die Unterschiede zwischen Österreich und Ostdeutschland zu verdeutlichen. Hierbei werden zu Beginn des Kapitels Parallelen zwischen Städten gesucht, damit der Vergleich eine Aussagekraft hat (z.B. ähnliche Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung, Wichtigkeit der Stadt). Nachdem vergleichbare österreichische- und ostdeutsche Städte gefunden wurden, wird eine fiktive Investitionssumme von 500.000 Euro angenommen, welche in Eigentumswohnungen investiert

werden soll (wobei die Bankzinsen in diesem Vergleich ident sind und von einem risikoaversen Anleger ausgegangen wird).

Die Beispielrechnung soll dem Leser die Möglichkeiten von Immobilieninvestments in Ostdeutschland aufzeigen und die Ertragsdifferenz zu österreichischen Immobilien mit errechneten Kennzahlen veranschaulichen.

Teile dieser Arbeit basieren auf einer ausführlichen Literaturrecherche in einschlägigen Fachbüchern, Gesetzestexten, Fachzeitschriften und renommierten Internetquellen.

## 2 Allgemeines zu Immobilieninvestments

Immobilien stellen für alle Menschen, sowie für die meisten Unternehmen die Grundpfeiler des Lebens beziehungsweise (bzw.) der Produktivität dar. Sie sind nicht nur der Wohn- und Lebensmittelpunkt der Menschheit, sondern aufgrund der Einzigartigkeit und Standortgebundenheit auch eine sehr gefragte Kapitalanlage. Durch die Finanzkrise in den Jahren von 2008 bis 2012 und dahin eingehend mit der noch immer vorherrschenden Niedrigzinspolitik entscheiden sich viele Personen für einen Erwerb einer Eigentumswohnung, um Kapital zu generieren. Doch Immobilien können jedoch mehr als nur ein Objekt zur Selbstnutzung darstellen – aufgrund der guten Finanzierbarkeit ist ein Kauf mit anschließender Vermietung ebenfalls für Privatpersonen sehr interessant geworden (vgl. Schulze/Stein/Tietgen/Möller (2015), S. 11).

Dieses Kapitel soll dem Leser einerseits die gängigsten Investmentmöglichkeiten vorstellen und andererseits den Begriff „Immobilie“ näher erläutern.

### 2.1 Investment Allgemein

Der erste Abschnitt des Kapitels beschreibt das sogenannte „Magischen Dreieck“, welches für alle Investoren als Entscheidungsgrundlage dienen sollte. Der zweite Teil dieses Kapitels veranschaulicht dem Leser die unterschiedlichen Investitionsmöglichkeiten für Privatanleger und führt deren Vor- und Nachteile an.

#### 2.1.1 Das „Magische Dreieck“

Für Privatanleger gibt es mehrere Möglichkeiten um ihr Kapital anzulegen und daraus Erträge zu erwirtschaften. Grundsätzlich hängt ein Investment von der erwartenden Rendite, der Liquidität und der Risikobereitschaft des jeweiligen Investors ab. Die folgende Grafik veranschaulicht das „Magische Dreieck“:

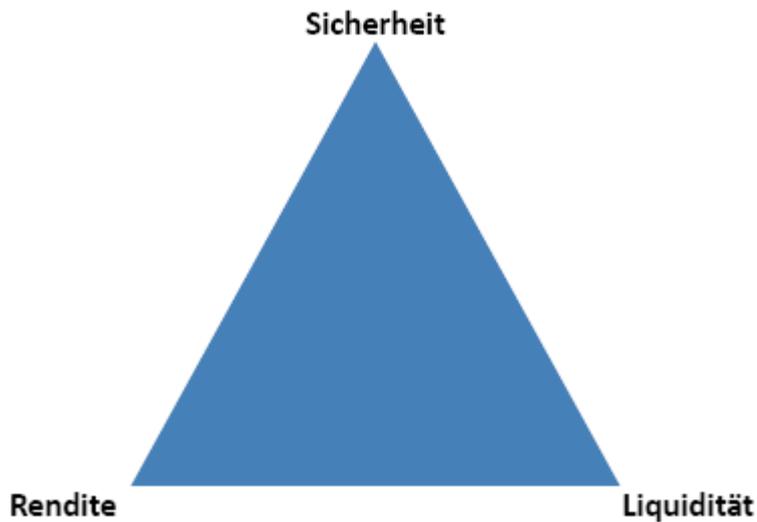


Abbildung 1: Das Magische Dreieck – Quelle: Eigene Darstellung

Die drei angeführten Kriterien (Sicherheit, Liquidität und Rendite) konkurrieren miteinander und daher ist bei keiner Anlageform eine Maximierung aller drei Größen möglich. Jeder Investor muss vor der Veranlagung seines Geldes die persönlichen Präferenzen abschätzen und die angeführten Parameter in eine Rangfolge bringen. Die einzelnen Parameter sind wie folgt zu interpretieren:

#### Sicherheit:

Unter Sicherheit wird die Erhaltung des angelegten Vermögens verstanden. Durch eine breite Diversifikation kann das Risiko gemindert bzw. die Sicherheit erhöht werden. Zu beachten ist jedoch der Grundsatz „Je kleiner das Risiko, desto geringer der Ertrag“.

#### Liquidität:

Liquidität bedeutet für den Anleger, dass er seine Vermögensgegenstände jederzeit zu marktgerechten Preisen verkaufen kann.

#### Rendite:

Der Ertrag einer Anlage kann einerseits aus regelmäßigen Zahlungszuflüssen (Dividenden, Mieten, etc.) oder andererseits aus dem Vermögenszuwachs (z.B. Gold) erzielt werden. Die Rendite wird als „das Verhältnis des Ertrages bezogen auf den Kapitaleinsatz“ definiert (vgl. Wiener Börse (2018), Stand vom: 21.08.2018).

Der folgende Absatz soll dem Leser die gängigsten Anlagemöglichkeiten vorstellen, sowie deren Vor- und Nachteile gegenüberstellen.

### 2.1.2 Arten von Investments

#### **Aktien**

Bei Aktien handelt es sich um Anteilsscheine von Unternehmen. Somit ist jeder Aktionär Teileigentümer einer Aktiengesellschaft, in welche investiert wurde. Der Ertrag der Aktien resultiert einerseits aus einer möglichen Wertsteigerung (dieser „Gewinn“ kann jedoch nur bei Verkauf lukriert werden) und andererseits aus den möglichen Dividendenausschüttungen. Die Höhe der Dividende hängt vom Geschäftserfolg des Unternehmens ab und kann jederzeit angepasst bzw. komplett gestrichen werden. Der Aktienkurs orientiert sich nach Angebot und Nachfrage. So kann es passieren, dass bei einer Finanzkrise oder bei schlechten Nachrichten (siehe Datenschutzskandal bei der Facebook-Aktie im Juni 2018) die Werte abstürzen und der Anleger Verlust akzeptieren muss bzw. die Aktie langfristig halten sollte, um zukünftig wieder einen Ertrag erwirtschaften zu können.

Vielen Investoren bevorzugen deswegen sogenannte Blue-Chip-Aktien. Hierbei handelt es sich um Anteilsscheine von großen, substanzstarken Unternehmen, welche eine geringe Verschuldungsquote besitzen und häufig „Branchenleader“ sind. Solche Aktiengesellschaften haben eine große Chance, wirtschaftlich schwierige Zeiten halbwegs unbeschadet zu überstehen.

Der große Vorteil an börsennotierten Unternehmen ist die starke Präsenz in Wirtschaftsnachrichten und die vielen öffentlichen Informationen über die Entwicklung des Unternehmens und somit der eigenen Geldanlage (vgl. Scherbaum (2015), S. 78f).

Die folgende Grafik veranschaulicht dem Leser die Wertentwicklung eines Blue-Chip-Unternehmens (in diesem Fall der OMV AG) über die letzten 5 Jahre:



Abbildung 2: Wertentwicklung OMV AG über die letzten 5 Jahre, Quelle: <https://www.finanzen.net/aktien/OMV-Aktie>, Stand: 02.08.2018.

Wie der Grafik entnommen werden kann, stieg der Aktienkurs der OMV AG innerhalb der letzten fünf Jahre um 35,3%, wobei zwischen 2013 und 2016 ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Vorteile von Aktien:

- Langfristige Kapitalanlagen: Aktien bzw. Blue-Chips erwirtschaften langfristig eine gute Rendite.
- Dividendenausschüttung: Aktionäre erhalten meist zusätzlich zur Wertsteigerung eine Dividende (Gewinnausschüttung).
- Flexibilität: Grundsätzlich ist der Aktienhandel sehr flexibel – der Anteilseigner kann an der Börse jederzeit Aktien kaufen bzw. verkaufen.
- Große Auswahl an Aktien: Weltweit gibt es tausende Aktien aus den unterschiedlichsten Branchen und Märkten.

Nachteile von Aktien:

- Risiko: Da der Aktienmarkt von der Entwicklung des jeweiligen Unternehmens abhängt, besteht für Investoren auch ein gewisses Risiko auf Wertverlust (teilweise sind auch hohe Verluste bzw. ein Totalverlust möglich).
- Steuer: Bei Dividendenausschüttungen und Veräußerungsgewinnen besteht die Verpflichtung auf Zahlung der 25%igen Kapitalertragssteuer (vgl. deutschefxbroker.de. Das Vergleichsportal (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

## Anleihen

Bei einer Anleihe handelt es sich ebenfalls um ein Wertpapier, bei der ein Investor (zu vorher genau festgelegten Bedingungen) längerfristig Geld an einen Emittenten leiht. Der Schuldner kann ein Unternehmen, aber auch ein Staat sein. Grundsätzlich ähnelt eine Anleihe einem Kredit von mehreren tausenden Anlegern. Investoren erhalten einerseits eine Verzinsung auf das geborgte Kapital (Kupons) und andererseits zum Ende der Laufzeit den Nennwert (das geborgte Kapital) retour. Je besser die Bonität (Kreditwürdigkeit) des Unternehmens, desto niedriger ist die jährliche Verzinsung. Anleihen können auch während der Laufzeit am Sekundärmarkt veräußert bzw. erworben werden (vgl. OENB (o.J.), Stand vom: 02.08.2018).

Die folgende Grafik soll dem Leser den Verlauf eines Anleihen-Kurses näherbringen:

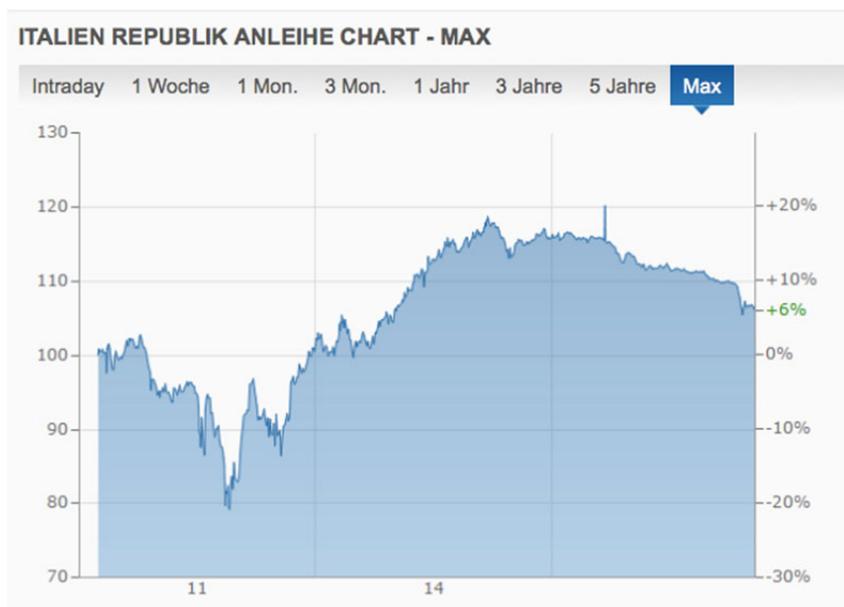


Abbildung 3: Wertentwicklung einer italienischen Staatsanleihe, Quelle: <https://www.finanzen.net/anleihen/a1avq7-italien-anleihe>, Stand: 02.08.2018.

Diese italienische Staatsanleihe wurde 2010 emittiert. Es handelt sich hierbei um eine Kuponanleihe mit einer 4%-Verzinsung. Somit schüttet der italienische Staat an alle Investoren halbjährlich eine Kuponzahlung aus – immer an den Besitzer, der die Anleihe zum Kupontermin hält.

Emittiert wurde die Anleihe zum Nennwert 100 – zwischenzeitlich fiel der Wert der Anleihe auf unter 80. Aktuell beträgt der Preis 106 (somit 6% über dem Nennwert).

Im Jahr 2020 läuft die Anleihe aus und der Nennbetrag von 100 wird an den Besitzer retourniert.

### Vorteile von Anleihen:

- Auszahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit
- Hohe Sicherheit bei Anleihen mit guter Bonität
- Fixe Laufzeit / Fixe Verzinsung

### Nachteile von Anleihen:

- Bei vorzeitigem Verkauf während der Laufzeit kann der Kurs unter dem Kaufpreis liegen.
- Kauf- und Verkaufsspesen (Depotgebühr) (vgl. Oberösterreichische Arbeiterkammer (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

### Fonds

Die dritte Form der Kapitalanlagen sind Fonds. Da für viele Investoren Einzelaktien bzw. Einzelinvestitionen aufgrund einer fehlenden Diversifikation ein zu großes Risiko implizieren, wurde die Möglichkeit eines Fondinvestments geschaffen. Risikoaverse Anleger bevorzugen diese Art von Investment, da durch die gute Diversifizierung des Kapitals das Risiko minimiert bzw. verteilt wird. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass die Vermögensverwaltung durch ein externes Unternehmen bzw. eine Investmentfirma betrieben wird. (vgl. Scherbaum (2015), S. 84).

Falls der Anleger selbst investieren möchte, kann dies über einen Leitindex erfolgen (in Österreich der ATX). In diesem Leitindex sind die führenden österreichischen Unternehmen aus verschiedensten Branchen gelistet. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des ATX über die letzten 5 Jahre:

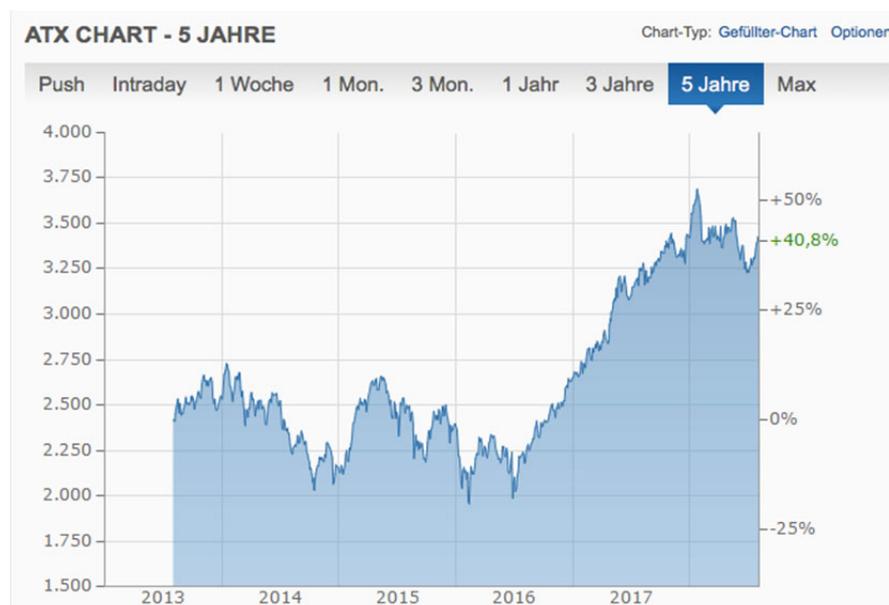


Abbildung 4: Wertentwicklung ATX-Chart über 5 Jahre, Quelle: <https://www.finanzen.net/index/ATX>, Stand vom: 02.08.2018

Dieser Veranschaulichung kann entnommen werden, dass der ATX innerhalb von 5 Jahren um 40,8% gestiegen ist. Für risikoaverse Investoren könnte dies ein gutes Investment darstellen. Dennoch ist auch ein Fond nicht von Kursschwankungen bzw. Kurseinbrüchen ausgenommen. Als Beispiel kann die Finanzkrise 2008 herangezogen werden – im Jahr 2007 stand der ATX bei einem Wert von 5.000, nach der Finanzkrise 2008 nur bei 1.400.

Vorteile von Fonds:

- Breite Streuung: durch die Verteilung des Kapitals auf mehrere Aktien bzw. Kapitalmarktprodukte (weltweit) ist eine gute Diversifikation gegeben.
- Das Fondmanagement kann durch ein externes Unternehmen durchgeführt werden.

Nachteile von Fonds:

- Verluste möglich: bei einer gesamtwirtschaftlichen Krise kann auch der Fond negativ wirtschaften.
- Hohe Kosten: Bei Fonds fallen teilweise, zusätzlich zu den Depotgebühren, hohe Ausgabeaufschläge und Rücknahmespesen an (vgl. Arbeiterkammer (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

## **Sparbuch**

Das Sparbuch ist die beliebteste Anlageform der Österreicher. Mehr als 6 von 10 Personen veranlagern ihr Geld auf diese Weise. Aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Union (EU), sowie unter Berücksichtigung der Inflation ist dies jedoch derzeit nicht gewinnbringend bzw. führt jährlich zu einem realen Wertverlust. Österreich gehört zu den europäischen Ländern mit den geringsten Renditen auf Spareinlagen (vgl. News (2018), Stand vom: 03.08.2018).

Vorteile eines Sparbuches:

- Flexibilität: mit einer Sparkarte kann der gewünschte Betrag bei einem Geldautomaten behoben werden.
- Keine Kontoführungsgebühr
- Bessere Verzinsung als bei einem Girokonto

Nachteile eines Sparbuches:

- Niedrige Zinsen: Derzeit liegen die Zinsen unter der Inflation – somit ist ein realer Geldverlust zu akzeptieren.

- Reine Sparfunktion: Mit Sparbüchern kann nicht bezahlt werden (vgl. Sparbuch.info (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

## Edelmetalle

Gold, Silber, Platin und Palladium dienen schon seit der Frühzeit der Menschheit als Wertaufbewahrungs- und Geldanlagemittel. Im Jahr 1971 wurde die Goldpreisbindung an den US-Dollar aufgehoben. Bis zu diesem Zeitpunkt entwickelte sich das Gold gleich wie der Dollar – ab 1973 war eine Fluktuation des Goldes möglich. Dementsprechend passt sich der Goldkurs (ähnlich wie Aktien) an diverse weltpolitische Umstände an. Grundsätzlich können Edelmetalle als sichere Kapitalanlage betrachtet werden, da die Inflation über einen längeren Zeitraum in der Vergangenheit immer erwirtschaftet wurde (vgl. Geldanlage-Börse-Wirtschaft.com (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

Zur Veranschaulichung zeigt die folgende Grafik die Goldpreisentwicklung über die letzten fünf Jahre:



Abbildung 5: Wertentwicklung Gold, Quelle: <https://www.finanzen.net/rohstoffe/goldpreis>, Stand vom: 02.08.2018.

Der Grafik kann entnommen werden, dass der Goldkurs in den letzten fünf Jahren um 6,2% zugenommen hat. Der Wertzuwachs seit dem Jahr 2000 beträgt 261,7%, wobei der größte Zuwachs während der Finanzkrise zu verzeichnen war.

Vorteile:

- Wertsteigerung langfristig höher als die Inflation

- Diversifikation: Edelmetalle bieten eine gute Alternative zu Kapitalmarktprodukten (eventuell als Teilinvestition in einem Portfolio).

Nachteile:

- Keine laufenden Erträge
- Hohe Preisschwankungen (vor allem kurz- und mittelfristig) - (vgl. Geldanlage-Börse-Wirtschaft.com (o.J.), Stand vom: 03.08.2018).

## 2.2 Immobilien

Aufgrund der unter Pkt. 2.1.2 angeführten Nachteile, sowie aufgrund der derzeit vorherrschenden Niedrigzinspolitik, entscheiden sich immer mehr Anleger für ein Immobilieninvestment. Wie bei jeder Anlageform gibt es auch bei Immobilien diverse Risiken bzw. Nachteile, welche nicht außer Acht gelassen werden dürfen.

Bevor auf die Risiken eingegangen wird, soll jedoch dem Leser noch eine kurze Übersicht der Spezifika einer Immobilie gegeben werden.

Immobilien weisen im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern einige grundlegende Unterscheidungsmerkmale auf, weshalb die „Immobilie“ für einige Investoren als Anlageform so interessant ist.

Der größte Unterschied zu allen anderen Investmentmöglichkeiten ist die Einzigartigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass an einem bestimmten Ort bzw. auf einem bestimmten Grundstück nur ein einziges Gebäude gebaut werden kann, gibt es keine identischen Assets. Zusätzlich beeinflusst auch die Architektur, sowie die unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale die Heterogenität der Immobilien.

Der zweite Unterschied ist die Immobilität bzw. die Standortgebundenheit von Immobilien. Dieser Umstand ist der ausschlaggebende Faktor für die großen Preisunterschiede innerhalb eines Landes. Wenn in einem regionalen Markt eine hohe Nachfrage nach Immobilien besteht (wie z.B. in Wien), steigen die Preise überdurchschnittlich bzw. stärker als in anderen Märkten/Gemeinden.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal einer Immobilie ist der hohe Kapitaleinsatz bzw. die hohe Kapitalbindung. Während z.B. Aktien bereits ab 0,01 Euro erworben werden können, benötigt der Investor für Immobilien meist mehrere zehntausende Euro. Zusätzlich zu der hohen Eigenkapitaleinbringung müssen sich Investoren meist zusätzlich verschulden, um die Immobilie

tatsächlich erwerben zu können. Nur wenige Privatanleger können/wollen Immobilien ausschließlich durch Eigenmittel finanzieren, da einerseits zu viel Kapital gebunden wäre und andererseits, weil bei einer reinen Eigenkapitalfinanzierung der „Leverage Effekt“ (bei vermieteten Wohnraum) entfallen würde.

Der letzte große Unterschied ist die lange Lebens-/Nutzungsdauer von Immobilien. Investoren sollten sich im Klaren sein, dass Immobilien bei dringenden Kapitalbedarf nicht sofort zum Marktpreis veräußert werden können (vgl. Gondring/Wagner (2015), S. 153-155).

Um Immobilien in das „Magische Dreieck“ einzuordnen, müssen die Präferenzen des Investors berücksichtigt werden. Risikoaverse Anleger investieren eher in Großstädte (z.B. Wien, Berlin, etc.), da Wohnraum in großen Ballungsräumen immer gefragt sein wird und somit das Risiko minimiert werden kann. Andererseits sind die Renditen in Großstädten niedriger (da aufgrund der hohen Nachfrage die Kaufpreise teurer sind).

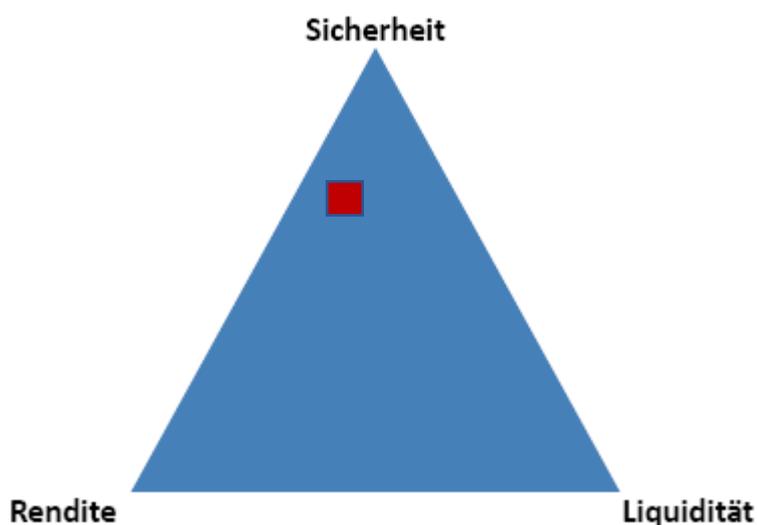


Abbildung 6: Das Magische Dreieck für risikoaverse Immobilieninvestoren, Quelle: eigene Darstellung

Risikobereite Anleger investieren in kleineren Städten mit Wachstumspotenzial (entweder in kleineren Gemeinden in Österreich oder in Deutschland). Diese Investoren spekulieren auf das regionale Wachstum und dahineingehend auf Wertsteigerung bzw. Steigerung der Nachfrage. Diese Annahmen könnten sich jedoch auch nicht bewahrheiten und somit kann ein Verlust des Kapitaleinsatzes möglich sein. Daher ist das Risiko, aber auch die Rendite um einiges höher als in Großstädten.

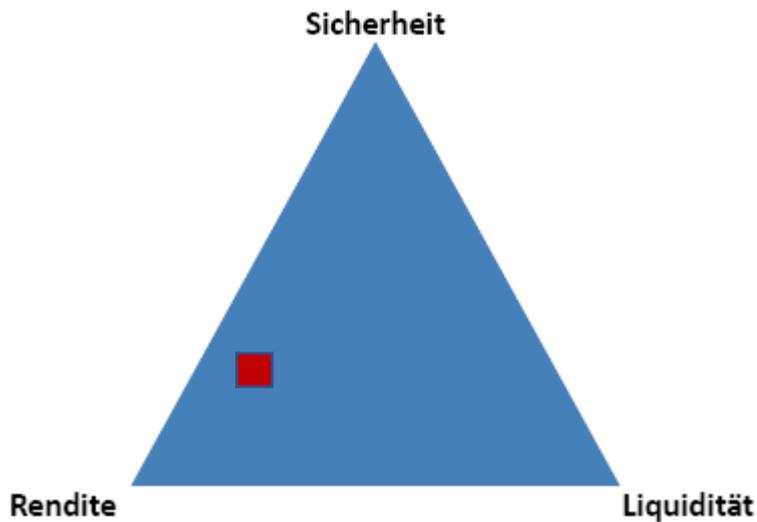


Abbildung 7: Das Magische Dreieck für risikobereite Immobilieninvestoren, Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich gibt es bei Immobilien zwei Ertragskomponenten – einerseits die Mieteinnahmen (Nettomiete) und andererseits die Wertsteigerung bei einer geplanten Veräußerung.

Eine wichtige Kennzahl im Immobilienbereich (insbesondere für Privatkunden) ist die sogenannte „Rendite“. Mit Hilfe dieser Berechnung wird die Vergleichbarkeit zwischen unterschiedlichen Investitionsmöglichkeiten veranschaulicht.

Die Rendite wird als Verhältnis bezeichnet, das sich aus der Höhe des Ertrages (Nettomieteinnahmen) und des eingesetzten Kapitals (Anschaffungskosten + Kaufnebenkosten + Sanierungskosten) errechnet (vgl. Immobilienscout24.de (o.J.), Stand vom: 08.09.2018).

Die Formel lautet wie folgt: 
$$\frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Gesamtinvestitionskosten}}$$

Zur Veranschaulichung wird dem Leser ein kurzes Beispiel vorgestellt:

Der Eigentümer kauft eine Eigentumswohnung für EUR 250.000,00 (inkl. Anschaffungsnebenkosten) in Wien und möchte diese für EUR 500,00/Monat (Nettomiete abzgl. nicht umlagefähiger Betriebskosten) vermieten. Die Rendite wäre in diesem Fall 2,4% p.a. ( $\frac{500 \cdot 12}{250000} = 0,024$ ).

Einerseits lassen sich so verschiedene Investments vergleichen und andererseits weiß der Investor somit, dass die Immobilie in 41,67 Jahren ( $\frac{100}{2,4}$ ) durch die Mieteinnahmen finanziert wäre (unter der Annahme von einer durchgehenden Vermietung und keiner Mieterhöhung).

### 2.3 Lebenszyklus von Immobilien

Wie schon in Absatz 2.2 erwähnt, haben Immobilien eine lange Nutzung-/Lebensdauer. Bei jeder Nutzungsart ist zwischen der „technischen“ und der „wirtschaftlichen“ Nutzungsdauer zu unterscheiden.

Die technische Lebensdauer hängt von der Qualität der jeweiligen Baumaterialien und der laufenden Instandhaltung ab. Der Investor kann die technische Lebensdauer nur insoweit beeinflussen, sodass eine durchgehende Instandhaltung gegeben ist. Wenn z.B. ein Dach undicht ist und dadurch die tragenden Teile der Liegenschaft Witterungseinflüssen ausgesetzt sind, mindert auch dies die technische Lebensdauer.

Unter der wirtschaftlichen Lebensdauer wird die Zeitspanne verstanden, in der eine Immobilie zu den derzeit vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen nutzbar ist. Gründe für die Verkürzung der wirtschaftlichen Lebensdauer kann zum Beispiel ein mittlerweile unwirtschaftlicher Grundriss einer Wohnung oder die Weiterentwicklung der Anforderungen einer bestimmten Branche sein. Grundsätzlich ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie spiegelt somit das Zusammenspiel der technischen und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wider und ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (vgl. Kranewitter (2017), S. 73ff).

Die folgende Grafik veranschaulicht dem Leser einen Überblick der durchschnittlich zu erwartenden Nutzungsdauer je Nutzungsart:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Abbildung 8: Gesamtnutzungsdauer von Immobilien, Quelle: vgl. Kranewitter (2017), S.76f.

Jedoch kann gesagt werden, dass die Lebensdauer von Immobilien durch umfangreiche Sanierungen verlängert werden kann. In Wien gibt es zum Beispiel einen hohen Anteil von Altbauhäusern, welche durch Sanierungsmaßnahmen laufend instandgehalten wurden und somit weiterhin nutzbar sind.

Ein Immobilieninvestor sollte vor dem Kauf einer Immobilie überlegen, ob in Neu- oder Bestandsbauten investiert werden soll. Grundsätzlich ist dies wieder eine Frage der Risikobereitschaft, da bei Altbauten bzw. bereits bewohnten Gebäuden eine Vielzahl an unvorhergesehenen Ereignissen mit zusätzlichen Kosten entstehen könnten (z.B.: Heizungsdefekt, Leerstand mit notwendiger Sanierung, etc.).

Ein großer Vorteil bei Neubauten ist die Gewährleistung der Baufirmen (wenn das Objekt gerade erst gebaut wird/wurde). Somit muss der Eigentümer/Investor in den nächsten Jahren nicht mit objektbezogenen Zusatzinvestitionen rechnen.

Ein weiterer Vorteil bei Neubauprojekten ist das Mitspracherecht beim Bau der Liegenschaft. Eventuell will der Investor einige Ideen bzw. Wünsche in den Bau der Wohnung einfließen lassen. Bei Bestandsobjekten sind Änderungswünsche zwar auch möglich, aber teilweise mit sehr hohen Kosten verbunden.

Der große Nachteil an Neubauten sind die hohen Anschaffungskosten und dahin eingehend die niedrigeren Renditen.

Bestandsobjekte können im Gegensatz dazu höhere Renditen vorweisen, da der Kaufpreis der Immobilie meist geringer ist. Dafür sollte der Investor das Objekt genau prüfen (Studium der letzten Eigentümerversammlungsprotokolle, Infrastruktur, Stand der Reparaturrücklage, etc.), um nicht eine Wohnung/ein Haus mit einem hohen Reparaturrückstau zu erwerben.

## 2.4 Unterschied Eigennutzung / Vorsorgewohnung

Wie unter Pkt. 2 angesprochen assoziieren viele Personen mit Immobilieninvestments die Schaffung von Eigenheimen (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen).

In den letzten Jahren hat jedoch auch der Erwerb von Immobilien als Vorsorge immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Die Pensionsthematik ist schon für junge Menschen ein sehr wichtiges Thema. Da das Vertrauen in die gesetzliche Pensionsversicherung immer mehr abnimmt, müssen Alternativen aufgezeigt werden, damit der Lebensstandard in der Pension erhalten bleiben kann. Diese Alternative kann der Erwerb einer Vorsorgewohnung sein. Bei dieser Variante werden die Pensionszahlung durch laufende Mieteinnahmen erhöht und somit steht mehr Kapital zur Verfügung (vgl. Stürzer, Koch, Hopfensperger, Sterns-Kohlbeck, Sterns, Ziegelmayer (2016), S. 15).

Der Zweck einer Vorsorgewohnung ist daher die Erzielung von Mieteinnahmen und die nachhaltige Kapitalvermehrung (durch einen möglichen Wertzuwachs).

Der Vorteil an dieser Investitionsvariante ist die Wertschöpfung von stabilen Erträgen. Da in den meisten Mietverträgen eine Indexklausel verankert ist, spielt die Inflation für die Vermietung der Wohnung keine Rolle, da sie an die Mieter weitergegeben werden kann.

Ein weiterer (nicht zu vernachlässigender) Vorteil ist die steuerliche Komponente. Die Umsatzsteuer, welche im Kaufpreis enthalten ist, kann vollständig als Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht werden. Hierbei muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Wohnung mind. 20 Jahre weder veräußert noch selbstgenutzt wird, da es ansonsten zu Steuernachzahlungen kommen kann. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass der Gebäudeanteil der Wohnung jährlich mit 1,5% abgeschrieben und somit die zu versteuernden jährlichen Mieteinnahmen effektiv gekürzt werden können.

Natürlich bringen Vorsorgewohnungen auch gewisse Nachteile mit sich. Das größte Risiko ist der Leerstand – sollte für die Finanzierung der Wohnung ein Kredit aufgenommen worden sein, ist dieser

dennoch zu tilgen. Außerdem muss eine Immobilie bzw. eine Wohnung auch durchgehend instandgehalten werden, welcher Umstand ebenfalls mit Kosten verbunden ist (vgl. Förderportal (o.J.), Stand vom: 08.09.2018).

### 3 Arten von Immobilieninvestments

Das primäre Ziel eines Immobilieninvestors ist der Erwerb einer Immobilie mit einer hohen Rendite bzw. einer überdurchschnittlichen Wertsteigerung. Damit dies geschehen kann, muss dementsprechendes Know-How angesammelt werden. Da die Immobilienwirtschaft jedoch in unterschiedliche „Teilbereiche“ aufgeteilt werden kann, spezialisieren sich die meisten Anleger auf ein bestimmtes Segment. Um dem Leser eine Übersicht der wichtigsten Segmente zu geben, werden unter diesem Absatz die Hauptcharakteristika der unterschiedlichen Teilbereiche angeführt.

#### 3.1 Vorsorgewohnung / Eigentumswohnung

Eigentumswohnungen sind in sich abgeschlossene Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Eigentümer einer Wohneinheit wird mit seinen Miteigentumsanteilen am gesamten Objekt im Grundbuch einverleibt (siehe Ausschnitt aus dem Eigentumsblatt im Grundbuch):

```
*****b*****  
1 ANTEIL: 123/1234  
Max Mustermann  
GEB: 1980-01-01 ADR: Musterstraße 1, 2550 Musterstadt  
b 180/1999 Kaufvertrag 1999-02-01 Eigentumsrecht
```

Abbildung 9: Ausschnitt GB WEG, Quelle: eigene Darstellung

Wie der Leser erkennen kann, besitzt der Eigentümer 123 Anteile von 1234 Gesamtanteilen. Herr Mustermann erwirbt mit dem Kauf seiner Wohnung nicht nur Anteile an seiner Wohnung (Sondereigentum), sondern auch Miteigentumsanteile am Gesamtvermögen (Gemeinschaftseigentum). Zu dem gemeinschaftlichen Eigentum zählen insbesondere das Grundstück, die Zugänge zu Haus- und Kellereingängen, sowie der Fahrrad- und Waschkeller. Falls Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses notwendig sind, ist der Eigentümer verpflichtet (sofern der Beschluss zur Sanierung gefasst wurde), die anteiligen Kosten zu übernehmen. Die Rechten und Pflichten der einzelnen Eigentümer werden im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt (vgl. Schulze/Stein/Tietgen/Möller, S.103).

Die meisten Anleger investieren ihr Geld in Vorsorgewohnungen zur Absicherung der zukünftigen Pension (siehe Pkt. 2.4). Der große Vorteil an diesen Investitionen (im Vergleich zu einem Mietzinshaus oder einem Gewerbeobjekt) ist die verfügbare „Ware“, da es wesentlich mehr Wohnungen als ganze Mietzinshäuser bzw. Gewerbeobjekte gibt.

Hinzu kommt die Leistbarkeit. Eine Wohnung hat eine kleinere Fläche als ein gesamtes Haus – daher ist der Erwerb um ein Vielfaches preiswerter und für Durchschnittsanleger leichter zu finanzieren.

Ein Nachteil an einer Vorsorgewohnung ist der unfreiwillige Beitritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft. Als Vermieter einer Wohnung hat der Eigentümer andere Erwartungen an die Immobilie als ein Eigennutzer. Daher kann es vorkommen, dass die Eigentümergeinschaft in der Mehrheit entscheidet, „Schönheitsreparaturen“ oder Zubauten etc. am Gebäude durchführen zu lassen (welche der Vermieter anteilmäßig mitzahlen muss). Durch diese Maßnahmen kann jedoch der Vermieter die Miete nicht erhöhen und erleidet daher einen Vermögensverlust.

### 3.2 Mietzinshaus

Im Gegensatz zur Eigentumswohnung kann bei einem Mietzinshaus das gesamte Gebäude inklusive aller Wohnungen im Eigentum eines Einzelnen stehen (siehe Ausschnitt aus dem Eigentumsblatt im Grundbuch):

```
*****g*****  
1 ANTEIL: 1/1  
Max Mustermann  
GEB: 1980-01-01 ADR: Musterstraße 1, 2550 Musterstadt  
b 180/1999 Kaufvertrag 1999-02-01 Eigentumsrecht
```

Abbildung 10: Ausschnitt GB MZH, Quelle: eigene Darstellung

Wie der oberen Abbildung entnommen werden kann, steht das gesamte Gebäude im Eigentum einer einzelnen Person (1/1). Daher kann der Eigentümer der Liegenschaft alle Entscheidungen selbständig treffen und umsetzen (im gesetzlichen Rahmen).

Daher ist ein Mietzinshaus bzw. Mehrfamilienhaus für viele Investoren ebenfalls eine gute Alternative. Am beliebtesten für Privatpersonen bzw. kleine Unternehmen sind Mehrfamilienhäuser mit drei bis zehn Wohneinheiten.

Da der Investor nach dem Erwerb der Immobilie alleiniger Eigentümer ist, stehen ihm alle Mieteinnahmen zu. Außerdem kann er selbst entscheiden, ob und in welchen Umfang Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Da es sich bei einem Mietzinshaus um eine Immobilie mit mehreren vermietbaren Wohnungen handelt, ist ein laufendes Asset-Management von großer Bedeutung. Der Eigentümer kann bei leerstehenden Wohnungen entscheiden, ob diese saniert (und damit eingehend eine höhere Miete verlangt werden kann) oder ob die Wohnung direkt wieder vermarktet werden soll.

Der Kapitalbedarf für Mietzinshäuser ist teilweise um ein Vielfaches höher als bei Einzelwohnungen. Einerseits ist der Kaufpreis (insbesondere in Großstädten) für Privatpersonen schwer zu finanzieren, andererseits sind auch die Instandhaltungskosten bzw. Sanierungskosten (für allgemeine Teile, sowie für Wohnungssanierungen) alleine zu tragen.

Ein großer Vorteil an Mietzinshäusern ist die Parifizierungsmöglichkeit in Wohnungseigentum. Durch diesen Vorgang werden selbständige Wohneinheiten geschaffen, welche separat verkauft werden können.

### 3.3 Gewerbeobjekte

Eine weitere Variante ist der Erwerb einer Gewerbeimmobilie. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude, welches überwiegend für gewerblichen Zwecken genutzt wird. Typische Gewerbeimmobilien sind:

- Büro- und Verwaltungsimmobilien
- Werkstätten und produzierendes Gewerbe
- Einzelhandels- und Fachmarktzentren
- Lager- und Logistikimmobilien

Da die Bonität von Gewerben Mietern nicht verlässlich eingeschätzt werden kann, setzt diese Art von Investment eine gewisse Risikobereitschaft des Investors voraus. Wenn sich der Leser nun das „Magische Dreieck“ in Erinnerung ruft, bedeutet dies eine höhere Rendite, da das Risiko abgegolten werden muss.

Ein Vorteil von Gewerbeimmobilien ist jedoch die Langfristigkeit der Mietverträge. Gewerbemietverträge (insbesondere im Bereich von Büroimmobilien) verfügen häufig über eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Daher kann der Investor langfristig planen und kalkulieren.

Für solche Investments ist jedoch teilweise ein sehr hoher Kapitalbedarf und ein spezielles Know-How notwendig. Daher werden Gewerbeinvestments hauptsächlich von institutionellen Unternehmen durchgeführt.

Da sich diese Masterthesis auf österreichische Privatanleger konzentriert, wird der Erwerb von Gewerbeobjekte aus den eben angeführten Gründen nicht weiter behandelt.

## 4 Immobilieninvestments in Deutschland

In diesem Kapitel wird dem Leser der deutsche Immobilienmarkt beschrieben und anhand von Statistiken und aktuellen Berichten veranschaulicht. Das erste Unterkapitel beschäftigt sich mit dem gesamtheitlichen deutschen Immobilienmarkt, während das zweite Kapitel den ostdeutschen Markt analysiert.

### 4.1 Gesamtdeutscher Immobilienmarkt

Für viele nationale, aber auch internationale Immobilieninvestoren ist Deutschland aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung, sowie der Attraktivität der Immobilienstandorte der „Save-Heaven“.

Deutschland hat sich in den letzten Jahren mit einem Investitionsvolumen von 70 Milliarden Euro zum größten Immobilienmarkt Europas entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von ca. 20% (ca. 16 Milliarden Euro).

Als attraktivstes Investitionsziel wird Berlin genannt. Der deutschen Hauptstadt wird das größte Entwicklungs- und Investitionspotenzial zugeschrieben. Platz zwei teilen sich die deutsche Stadt Frankfurt und die dänische Hauptstadt Kopenhagen. Weiter folgen München, Madrid und Hamburg auf den Plätzen vier, fünf und sechs (vgl. Weiss (2017), Stand vom: 12.08.2018).

Auch wenn Deutschland, bzw. Berlin, zu den attraktivsten Investitionszielen zählt, liegen die Preise für Wohnimmobilien in den deutschen Großstädten (trotz enormer Preissteigerungen) noch unter vergleichbaren internationalen Standorten (vgl. Von Poll Immobilien (2017), S.9).

## Europäische Metropolen im Vergleich/*European cities in comparison*

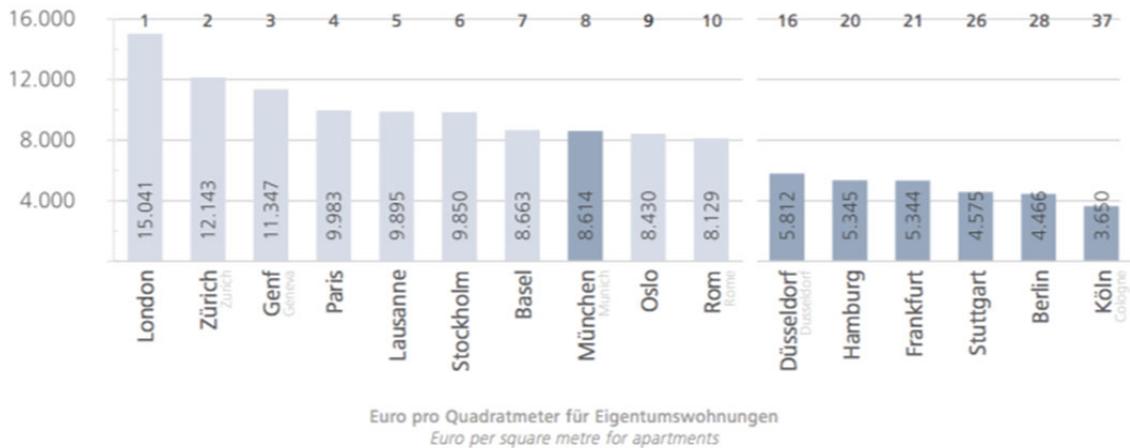


Abbildung 11: Europäische Metropolen - Vergleich Euro/m<sup>2</sup>, Quelle: Von Pool Immobilien (2017), S.9.

Wie der Grafik entnommen werden kann, liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Berlin bei 4.466 Euro/m<sup>2</sup>. Die „teuerste“ Stadt in Deutschland ist München mit durchschnittlich 8.614 Euro pro Quadratmeter.

Wenn der Leser den Berliner-Markt mit London (der teuersten Stadt Europas) vergleicht, kann eine Differenz von 10.575 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. eine Steigerung von ca. 336% errechnet werden. Somit ist (trotz der Wertsteigerung der letzten Jahre) noch ein großes Potenzial vorhanden.

### 4.1.1 Markt

Der Immobilienmarkt ist in weitesten Teilen des Landes von einer hoher Nachfrage bei geringem Angebot geprägt. Aufgrund dessen ist die Wertsteigerung von Immobilien in deutschen Städten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen.

Zur Veranschaulichung dient die Datenerhebung der Transaktionsdaten in Deutschland. Die Anzahl an Eigentümerwechsel ist seit 2012 gesunken (2016 lag sie ca. 1,5% unter dem Wert von 2012). Das Transaktionsvolumen hingegen ist im selben Zeitraum um ca. 34% gestiegen (trotz der niedrigeren Verkaufszahlen).

Im Jahr 2017 konnte festgestellt werden, dass die Preisanstiege zum Vorjahr in Premiumlagen (München, Potsdam, etc.) moderat ausfielen, wobei die Wertentwicklung in einfachen, mittleren und guten Lagen große Preissprünge erleben durften (vgl. Von Poll Immobilien (2017), S. 8).

Mehr als ein Vierteljahrhundert nach dem Fall der Berliner Mauer besteht am Immobilienmarkt immer noch ein spürbarer Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland. Während sich Westdeutschland Großteils an die europäische Immobilienwirtschaft „angepasst“ hat, ist

Ostdeutschland (mit Ausnahme von Ostberlin) noch in der Entwicklungsphase. Daher sind die Kaufpreise, aber auch die Mieten im Osten teilweise noch weit unter dem westdeutschen- bzw. europäischen Niveau.

In den letzten Jahren hat die Entwicklung in Ostdeutschland rasant zugenommen. Dieser Zuwachs lässt sich auch anhand von diversen Vergleichen veranschaulichen – auf den ostdeutschen Immobilienmarkt wird unter Absatz 4.3 näher eingegangen.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise für neu errichtete Wohnungen in Deutschland. Zu bedenken ist jedoch, dass die durchschnittlichen Angebotspreise etc. auf die gesamte Bundesrepublik bezogen sind – somit „dampfen“ die Wohnungspreise in Ostdeutschland die westdeutschen Preise.

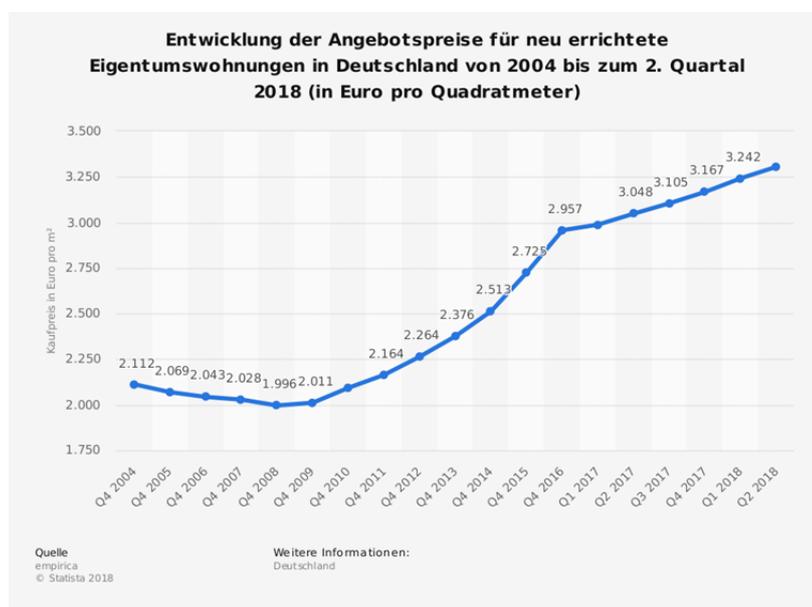


Abbildung 12: Angebotspreise für neu errichtete Wohnungen in Deutschland, Quelle: empirica – Statista 2018

Wie der Grafik entnommen werden kann stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise von 2008 (nach der Finanzkrise) bis 2018 um ca. 1.246 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. um 62,4%. Diese Entwicklung ist eine enorme Steigerung, die auch für internationale Investoren sehr interessant ist.

Abbildung 17 lässt vermuten, dass die Preissteigerung ab dem Jahr 2016 „gedämpft“ wurde. Jedoch muss diesbezüglich die Grafik analysiert werden. Bis zu dem Jahr 2016 wurde als Vergleichswert nur das vierte Quartal des jeweiligen Jahres zur Veranschaulichung herangezogen. Ab dem Jahr 2016 wurde jedes Quartal angeführt. Da die Steigerungen innerhalb eines Quartals geringer ausfallen, verflacht die Kurve. Wenn die absoluten Zahlen verglichen werden, kann der Leser feststellen, dass

die Preissteigerung weiterhin im ähnlichen Ausmaß stattfindet. Als Beispiel kann die Entwicklung zwischen Quartal (Q)4 2015 und Q4 2016 mit einer Steigerung von 8,5% errechnet werden. Die Steigerung zwischen Q2 2017 und Q2 2018 (bereits lt. Grafik eine flachere Entwicklung) beträgt 8,43%.

Wenn die durchschnittliche Preissteigerung zwischen Q2 2017 und Q2 2018 mit der Steigerung des österreichischen Marktes verglichen wird, kann der Leser erkennen, dass der deutsche Markt um „nur“ um 8,43% - im Vergleich zu 10,69% am österreichischen Markt – stieg. Dennoch ist der durchschnittliche Preis von österreichischen Immobilien im Schnitt um ca. 622 Euro pro m<sup>2</sup> teurer als in Deutschland.

Dasselbe „Phänomen“ kann bei den gebrauchten Wohnungen verzeichnet werden:



Abbildung 13: Angebotspreise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland, Quelle, empirica – Statista 2018

Die Preissteigerung von gebrauchten Eigentumswohnungen betrug zwischen 2008 und 2018 ca. 75%. Die jährliche Preissteigerung beträgt circa 8,3% und liegt somit ebenfalls unter der österreichischen Kaufpreisentwicklung.

Die absoluten Angebotspreise betragen jedoch auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen um knappe 540 Euro pro Quadratmeter weniger als in Österreich.

Zu beachten ist, dass Deutschland mit einem Brutto-Inlandsprodukt von ca. EUR 3,3 Mrd. die größte Volkswirtschaft der EU darstellt und somit eine positive Entwicklung der Gesamtwirtschaft höchstwahrscheinlich ist.

Auf die (für diese Masterthese relevanten) Städte wird vor allem unter Absatz 4.2.3 eingegangen.

#### 4.1.2 Renditeerwartungen

Die Renditeerwartungen in Deutschland sind sehr unterschiedlich – einerseits gibt es westdeutsche Städte, die von Investoren als „sicherer Hafen“ gesehen werden (z.B. München, Frankfurt, Hamburg, etc.). Bei diesen Städten steht nicht die Rendite im Vordergrund, sondern der Werterhalt bzw. die mögliche Wertsteigerung.

Wenn das Extrembeispiel München herangezogen wird. Wie unter Absatz 4.1 bekanntgegeben, liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter in München bei 8.614 Euro. Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung in München für Eigentumswohnungen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>:



Abbildung 14: Angebotspreisentwicklung München, Quelle: empirica – Statista 2018

Wie der Grafik entnommen werden kann, ist der Angebotspreis in München von 2009 bis 2018 um 174% bzw. um 4.473 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Im selben Zeitraum sind die durchschnittlichen Mieten von 10,57 Euro/m<sup>2</sup> auf 15,87 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 50,14%. Wie der Leser erkennen kann, stiegen die Preise im einen deutlich höheren Ausmaß als die Mieten. Daher wird der Immobilienerwerb in München einerseits immer teurer und zweitens die Miete für immer weniger Personen leistbar.

Wenn nun die Rendite bei einer 50 m<sup>2</sup>-Wohnung aus dem Jahr 2009 und dem Jahr 2018 gegenübergestellt wird, stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	2009	2018
Kaufpreis	EUR 127.850	EUR 351.500
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 6.342	EUR 9.522
Rendite	4,96%	2,7%

Abbildung 15: Gegenüberstellung Rendite München - 2009-2018, Quelle: eigene Darstellung

Wie der Grafik entnommen werden kann, sinkt die Rendite aufgrund der sich auseinander entwickelnden Parameter. Bei einer durchschnittlichen Rendite von 2,7% ist München für Investoren nicht mehr so interessant wie andere deutsche (vor allem ostdeutsche) Städte. Dennoch investieren einige Privatpersonen bzw. gewerbliche Unternehmen in München, da diese Stadt als „sicherer Hafen“ gesehen wird. Für diese Investoren ist die Rendite aus Mieteinnahmen nicht so entscheidend, wie der Werterhalt bzw. die mögliche Wertsteigerung.

In Deutschland gibt es jedoch auch andere Extrembeispiele mit einer sehr hohen Rendite, sowie einer hohen Wertsteigerung per anno. Da sich diese Städte überwiegend in Ostdeutschland befinden, wird unter Absatz 4.2.3 näher darauf eingegangen.

#### 4.1.3 Gesetzliche Bestimmungen

In Deutschland gibt es einige gesetzliche Grundlagen, die von Investoren beachtet werden müssen. Allen voran ist das Bürgerliche Gesetzbuch. Das Mietrecht (welches in Österreich im Mietrechtsgesetz verankert ist), wird in Deutschland in den Paragrafen §§ 549-577a BGB geregelt. Die eben angeführten Paragrafen geben unter anderen Auskunft über die Mietpreisbildung (inkl. möglicher Mieterhöhungen), über die Kündigungsmöglichkeiten, die Mietsicherheiten, die Betriebs- und Nebenkosten, sowie über die Vorschriften über die Instandhaltung und Instandsetzung.

In Deutschland wird nicht zwischen Vollanwendungsbereich, Teilanwendungsbereich und Vollausnahmen unterschieden. Die Gesetze zählen für alle Immobilien gleicher Art (vgl. CMS Hasche Sigle (2018), S.1).

Die Thematik des deutschen Mietrechts wird ausführlich unter Punkt 5.1.2 beschrieben.

Zusätzlich zu dem Bürgerlichen Gesetzbuch gibt es das Wohnungseigentumsgesetz, welches einen ähnlichen Aufbau wie das österreichische Gesetz aufweist.

#### 4.1.4 Einkommensteuer

Der Erwerb einer Immobilie bedarf einer Beurkundung eines notariellen Vertrages und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch. Diese Vorgänge lösen automatisch eine Meldung an das zuständige Finanzamt aus, in dessen Verwaltungsbezirk sich die erworbene Immobilie befindet.

Wenn durch die Vermietung der Immobilie Einkünfte erzielt werden, ist der Erwerber verpflichtet, sich beim zuständigen Finanzamt zur steuerlichen Erfassung zu registrieren und jährlich eine Einkommensteuererklärung zu legen.

Im Rahmen der Einkommensteuererklärung werden die zu versteuernden Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien ermittelt. Es handelt sich hierbei um die erzielten Mieteinnahmen (inkl. Nebenkosten) abzüglich der zusammenhängenden Ausgaben (z.B. Abschreibungsbeträge, Zins- und Finanzierungsaufwendungen, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Heizkosten, Verwaltungskosten, etc.).

Der Eingangssteuersatz in Deutschland liegt bei ca. 14% und steigt progressiv bis auf 42%.

Bei Verkauf der Immobilie sind die Gewinne unter der Voraussetzung, dass die Immobilie mehr als zehn Jahre in Besitz war, steuerfrei. Beträgt die Haltedauer weniger als zehn Jahre, muss der Veräußerungsgewinn als Einkommen versteuert werden. Unter dem Veräußerungsgewinn wird die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten verstanden (vgl. Jakus (2018), S. 1ff).

## 4.2 Immobilieninvestments in Ostdeutschland

Aufgrund der Trennung in Ost- und Westdeutschland bis in das Jahr 1989 und der anschließenden „Ost-West-Wanderung“, hat sich Ostdeutschland im Vergleich zu Westdeutschland immobilienwirtschaftlich langsamer entwickelt. Seit 2012 können jedoch einige ostdeutsche Städte Zuwanderungsgewinne verzeichnen. Aufgrund der Tatsache, dass ostdeutsche Städte an Attraktivität gewonnen haben und immer mehr Personen in die ehemalige DDR ziehen, steigen auch die Preise für Wohnimmobilien in einem rasanten Tempo. Dieser Absatz veranschaulicht dem Leser den ostdeutschen Immobilienmarkt, sowie eine kurze Erläuterung der immobilienrelevanten Geschichte. Am Ende des Absatzes werden noch die „Hot-Spots“ vorgestellt und die Renditeerwartung anhand von Statistiken erläutert.

#### 4.2.1 [Markt](#)

Wie bereits kurz angeführt, erleben einige ostdeutsche Städte seit 2012 einen wirtschaftlichen „Boom“. Viele nationale und internationale Unternehmen verlegen ihre Produktionsstätten in den Osten (z.B. diverse Autoproduktionsstätten). Die Wohnimmobilienwirtschaft profitiert in weiterer Folge ebenfalls von dieser Standortattraktivität.

Während zu Beginn der 1990er Jahre fast 200.000 Menschen von Ost nach West (und nur 100.000 von West nach Ost) gezogen sind, sahen viele Investoren damals den ostdeutschen Immobilienmarkt als „No-Go“ bzw. wurden Investitionen sehr schnell als Fehlinvestition „abgestempelt“. Wie schon erwähnt gab es erstmals 2012 ein leichtes Bevölkerungswachstum - allen voran verzeichnet Leipzig seit diesem Zeitpunkt eine enorme Bevölkerungsentwicklung. Ein interessanter Fakt ist, dass vor allem Personen zwischen 18- und 24 Jahren in den Osten ziehen, um sich dort eine Existenz aufzubauen (vgl. Exporo.de, Stand vom: 06.10.2018).

Da dieser Fakt nicht unbemerkt blieb, wurde Leipzig, Dresden, aber auch andere ostdeutsche Städte von Investoren „überrannt“, wodurch die Immobilienpreise stark stiegen und die Renditen sanken. Auch wenn Leipzig und Dresden im Vergleich zu anderen Städten schon „teuer“ sind, zahlt sich eine Investition immer noch aus. Derzeit können noch immer Bruttoanfangsrenditen von über 5% erzielt werden.

Die interessanten ostdeutschen Städte werden unter Punkt 4.2.3 näher erläutert.

#### 4.2.2 [Geschichte](#)

Die Teilung zwischen Ost- und Westdeutschland hat ihren Ursprung am Ende des zweiten Weltkrieges im Jahre 1945. Nach der Kapitulation Deutschlands wurde der deutsche Staat unter den Siegermächten USA, Großbritannien und der Sowjetunion aufgeteilt. Da ein gemeinsames politisches Ziel unmöglich schien, entschieden sich die Regierungschefs auf der Potsdamer Konferenz, Deutschland in vier Besatzungszonen aufzuteilen (auch Berlin wurde in vier Sektoren aufgeteilt). Da die politischen Differenzen zwischen der Sowjetunion und den USA immer größer wurden, kam es letztendlich zum „Kalten Krieg“.

1948 beschlossen die westlichen Besatzungszonen eine eigene Währung einzuführen, während die Sowjetunion das Gleiche tat. Auch in den westlichen Bezirken Berlins wurde die „neue“ westdeutsche Währung eingeführt. Da die Sowjetunion dies als Provokation verstand, versuchte sie ganz Berlin „einzunehmen“ – zu dieser Zeit konnte Berlin nur über eine Luftbrücke versorgt werden.

Am 07.10.1949 wurde schließlich die Deutsche Demokratische Republik (DDR) als eigener Staat gegründet (auf dem Besatzungsgebiet der Sowjetunion). Auf dem Gebiet der USA wurde zuvor die Bundesrepublik Deutschland gegründet.

Unter dem ersten Präsidenten der DDR – Wilhelm Pieck – wurde auf der innerdeutschen Grenze eine Sperrzone mit Stacheldraht errichtet.

Auch gesellschaftspolitisch fanden in der DDR große Veränderungen statt – 1952 wurde der Aufbau des Sozialismus zur grundlegenden Aufgabe erklärt.

1956 wurde aufgrund der steigenden Zahl der flüchtenden DDR-Bürger ein neues Passgesetz erlassen und die sogenannte „Republikflucht“ kriminalisiert. Da dennoch bis zum Jahr 1961 ca. 3 Millionen Menschen flüchteten, wurde am 13.08.1961 die Berliner Mauer aufgebaut. Außerdem wurde die Sperrzone vermint und Flüchtlinge mussten beim Fluchtversuch erschossen werden. In den Folgejahren verschlimmerte sich die wirtschaftliche Situation der DDR so stark, dass im Jahr 1989 am Rande der Feierlichkeiten zum 40. Geburtstag der DDR im ganzen Staat protestiert wurde.

Am 04.11.1989 kam es in Berlin zur größten Demonstration in der Staatsgeschichte, woraufhin die Berlin Mauer „fiel“ und die DDR Geschichte ist (vgl. Was-war-wann.de, Stand vom: 07.10.2018).

Nach dem Mauerfall zogen viele ostdeutsche Familien in den Westen. Wie schon erwähnt, hat der Osten erstmals im Jahr 2012 ein Bevölkerungszuwachs. Aufgrund dessen ist der Immobilienmarkt noch in einem recht frühen Stadium (in Bezug auf Kaufpreise, Projektentwicklungen etc.) und daher für Investoren sehr interessant.

#### 4.2.3 „Hot Spots“

In diesem Absatz werden dem Leser einerseits die „Big Player“ und andererseits Städte mit Zukunftspotenzial vorgestellt.

##### Leipzig:

Leipzig ist das Aushängeschild für die gute Entwicklung der ostdeutschen Städte. Viele Wirtschaftsgiganten haben sich im Umkreis von Leipzig angesiedelt – unter anderen Porsche, BMW, DHL, Amazon und Ebay. Aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze, in Verbindung mit der gut angesehenen Universität, ist Leipzig für viele junge Menschen ein attraktives Ziel. Insbesondere junge Personen ziehen in die ostdeutsche Stadt – dies lässt sich statistisch nachweisen: Während im Jahr 2011 das Durchschnittsalter bei 43,8 Jahren lag, liegt es nun bei ca. 42,8 Jahren. Somit hat sich Leipzig innerhalb von 7 Jahren um 1 Jahr verjüngt.

Die Arbeitslosenquote in Leipzig ist seit 2013 um rund 3,8 % gesunken und liegt derzeit bei ca. 7,7% - Tendenz fallend.

Aufgrund der eben angeführten Fakten, sowie aufgrund der noch immer relativ niedrigen Wohnkosten ziehen jährlich ca. 15.000 Personen nach Leipzig (vgl. TAG Immobilien AG, S.19f).

Dieser Zuzug sorgt natürlich für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, wodurch die Kaufpreise, aber auch die Mieten in den letzten Jahren drastisch stiegen. Folgende Grafik veranschaulicht dem Leser die Preissteigerung von Wohnungen in Leipzig:



Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung Leipzig, Quelle: empirica – Statista 2018

Wie der Grafik entnommen werden kann, stieg der Kaufpreis für Eigentumswohnungen seit dem vierten Quartal 2010 um ca. 70%. Wenn nun die Aufmerksamkeit auf die Mietsteigerung im selben Zeitraum gelegt wird, kann der Leser folgender Grafik entnehmen, dass die Mietsteigerung mit „lediglich“ 38,5% nur etwa halb so viel ausmacht.



Abbildung 17: Mietpreisentwicklung Leipzig, Quelle: empirica – Statista 2018

Da die Mieten nicht im selben Niveau wie die Kaufpreise stiegen, sank die Rendite kontinuierlich. Das folgende fiktive Beispiel mit einer 50m<sup>2</sup>-Wohnung soll den „Renditeeinbruch“ veranschaulichen:

	2010	2018
Kaufpreis	EUR 55.300	EUR 93.850
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 2.820	EUR 3.906
Rendite	5,1%	4,2%

Abbildung 18: Gegenüberstellung Rendite Leipzig - 2010-2018, Quelle: eigene Darstellung

Dennoch liegen die Renditen mit 4% immer noch weit über dem Renditeniveau diverser österreichischer Städte. Außerdem muss angeführt werden, dass der Kaufpreis mit EUR 1.877/m<sup>2</sup> für eine Zukunftsstadt noch immer relativ niedrig ist und jedenfalls Wertsteigerungspotenzial vorhanden ist.

### Dresden:

Auch die Bundeshauptstadt von Sachsen hat eine sehr positive Entwicklung zu verzeichnen, auch wenn diese kontinuierlich ist und keinen rechten „Boom“ erlebt hat. Aufgrund des vielfältigen Kulturangebots, sowie hervorragender Bildungs- und Forschungseinrichtungen stellt Dresden für viele Personen einen attraktiven Wohnstandort dar.

Die Bevölkerung Dresdens stieg seit 2012 um ca. 4,2% auf 533.036 Einwohner. Durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch, wodurch in weiterer Folge die Immobilienpreise stiegen (vgl. Engel&Völkers (2017), Stand vom: 07.10.2018).

Die Leerstandsquote in Dresden beläuft sich auf lediglich 2%. Da jedoch die Bevölkerung weiterhin wächst, kann mittlerweile von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Aus diesem Grund plant die Stadt ein neues Wohnbauprogramm mit zunächst 800 zusätzlichen Wohnungen. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Preise aufgrund der hohen Nachfrage in Verbindung mit dem Mangel an Wohnungen weiterhin steigen. Die folgende Grafik veranschaulicht die Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in Dresden:



Abbildung 19: Kaufpreisentwicklung Dresden, Quelle: empirica – Statista 2018

Wie der Grafik entnommen werden kann, stiegen die Kaufpreise im Zeitraum vom vierten Quartal 2010 bis jetzt um ca. 61% auf EUR 2.131/m<sup>2</sup>. Diese Steigerung ist etwas niedriger als von Leipzig und Gesamtdeutschland, jedoch liegt bei diesen Städten der Fokus auf der möglichen zukünftigen Wertsteigerung, da die Kaufpreise noch „relativ“ gering sind.

Wenn nun wieder die Mietsteigerung im selben Zeitraum betrachtet wird, kann der Leser erneut erkennen, dass die Mieten „lediglich“ um 28,3% stiegen.



Abbildung 20: Mietpreisentwicklung Dresden, Quelle: empirica – Statista 2018

Ähnlich wie bei Leipzig sinkt dadurch die tatsächliche Rendite, welches erneut anhand einer 50m<sup>2</sup> - Wohnung veranschaulicht wird:

	2010	2018
Kaufpreis	EUR 65.850	EUR 106.550
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 3.246	EUR 4.164
Rendite	4,9%	3,9%

Abbildung 21:Gegenüberstellung Rendite Dresden - 2010-2018, Quelle: eigene Darstellung

Der große Vorteil dieser beiden Städte ist der kontinuierliche Zuzug, die positive wirtschaftliche Entwicklung, die mögliche Wertsteigerung, sowie das vorhandene Mietpotenzial. Bei Mieteinnahmen von EUR 6,51/m<sup>2</sup> in Leipzig bzw. EUR 6,94/m<sup>2</sup> in Dresden ist im Vergleich zu den westdeutschen Großstädten noch ein „Puffer“ von bis zu 6 Euro pro Quadratmeter vorhanden.

### Chemnitz:

Die nächste interessante ostdeutsche Stadt ist Chemnitz, auch wenn sie noch nicht so begehrt bzw. ansprechend ist wie Leipzig oder Dresden. Grundsätzlich weist Chemnitz eine leicht steigende Bevölkerungszahl (246.907 Einwohner 2017 – eine Steigerung von 2,4% seit 2012), sowie dahineingehend auch eine positive Entwicklung der Kaufpreise für Wohnraum auf (vgl. Engel&Völkers (2017), Stand vom: 19.10.2018).

Durch die technische Universität und das ansprechende Kulturangebot wurde Chemnitz in den letzten Jahren vor allem bei jungen Personen immer interessanter. Da die monatlichen Mietkosten im Deutschlandvergleich im unteren Drittel anzusetzen sind, ist die Leistbarkeit für Studenten ebenfalls gut gegeben.

Chemnitz weist derzeit noch einen hohen Wohnungsleerstand von 8,6% auf. Daher bietet der Immobilienmarkt nicht dieselbe Kaufpreisentwicklung bzw. Mietpreisentwicklung wie Leipzig oder Dresden (auch wenn die Leerstandsquote seit 2011 um 1,8% gesunken ist) (vgl. Immobilienmanager, Stand vom: 19.10.2018).

Immobilieninvestoren sehen bei dieser Stadt einerseits eine hohe Ertragschance, da die Kaufpreise noch relativ gering sind und somit bei rückläufiger Leerstandsquote von einer Wertsteigerung auszugehen ist, andererseits ist das Risiko auf einen Leerstand erhöht.

Anhand des folgenden Immobilienpreisspiegels kann der m<sup>2</sup>-Preis verschiedener Wohnungsgrößen im Vergleich zu Sachsen bzw. Gesamtdeutschland veranschaulicht werden:

**Immobilienpreisspiegel 2018**

m <sup>2</sup>	CHEMNITZ	SACHSEN	DE
30 m <sup>2</sup>	783,99 €	1.413,66 €	3.465,46 €
60 m <sup>2</sup>	1.012,21 €	1.492,22 €	2.892,06 €
100 m <sup>2</sup>	2.089,50 €	2.796,20 €	3.467,58 €

\* Preise pro Quadratmeter

Abbildung 22: Immobilienpreisspiegel 2018 – Chemnitz, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Immobilienpreise Chemnitz 2018. Stand vom: 19.10.2018.

Wie der Grafik entnommen werden kann liegt Chemnitz mit den Kaufpreisen teilweise mit über 75% unter den durchschnittlichen Kaufpreisen der gesamten Republik. Interessant ist der Fakt, dass die Differenz bei 30m<sup>2</sup>-Wohnungen am höchsten ist. Bei dieser Wohnungsgröße handelt es sich meist um 1-Zimmer-Wohnungen. Wie der folgenden Grafik entnommen werden kann, gibt es in Chemnitz ein Überangebot von Wohnungseinheiten mit dieser Größe. Da alle Wohnungen zu einem ähnlichen Preis vermietet werden, gibt es in diesem Segment einen hohen Leerstand. Diese Erklärung impliziert den geringen Kaufpreis dieser Wohnungen.

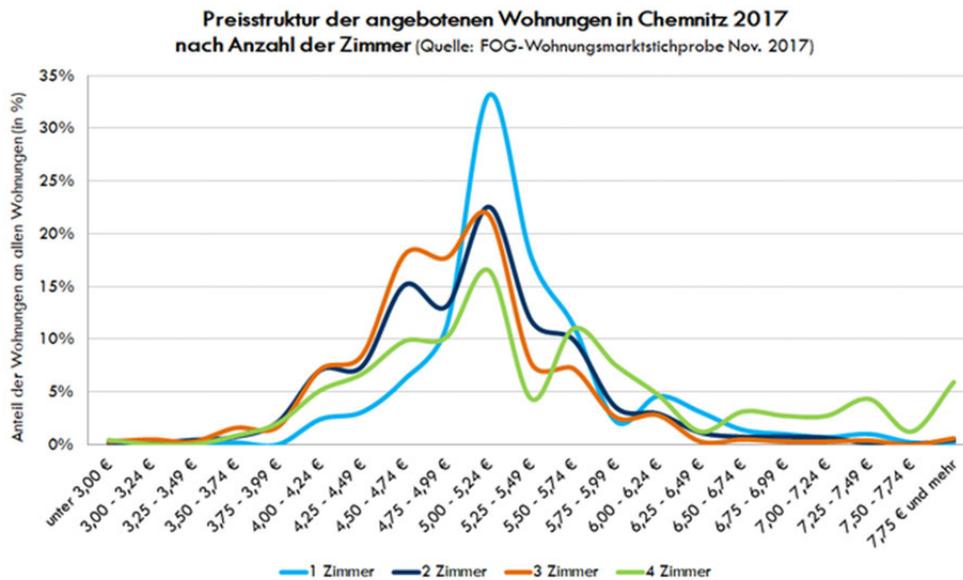


Abbildung 23: Mieteinnahmen pro Wohnungsgröße Chemnitz, Quelle: Fog-Institut (2018): Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2018. Stand vom: 19.10.2018.

Wie der Leser der oben angeführten Grafik entnehmen kann, liegen die Mieten in Chemnitz durchschnittlich bei ca. EUR 5,24/m<sup>2</sup>. Wenn nun wieder eine Vergleichsrechnung mit einer 50m<sup>2</sup>-Wohnung erstellt wird, ergibt sich folgende Rendite:

	2018
Kaufpreis	EUR 45.000
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 3.144
Rendite	7,0 %

Abbildung 24: Rendite Chemnitz 2018, Quelle: eigene Darstellung

Die höhere Rendite ist auf das höhere Risiko zurückzuführen (siehe „Magisches Dreieck“), welches der Investor beim Kauf einer Wohnung eingehen muss. Auch wenn die Leerstandswahrscheinlichkeit höher ist als in Leipzig oder Dresden, stiegen die Kaufpreise innerhalb der letzten fünf Jahre um 14% (vgl. TAG Immobilien AG (2017), S. 34).

#### Zwickau:

Zwickau ist mit ca. 91.000 Einwohnern nach Dresden, Leipzig und Chemnitz die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen. Zwar weist die Bevölkerungsstatistik einen geringen Rücklauf vor (2011 wohnten 93.081 Personen in Zwickau), jedoch siedeln immer mehr Firmen in das Umfeld von Zwickau, sodass

die Stadt immer mehr an Attraktivität gewinnt. Weltweit ist die viertgrößte Stadt Sachsens als Automobil- und Robert-Schumann-Stadt bekannt. Im Jahr 1904 begann die Automobilindustrie mit der Produktion von HORCH-, Audi-, DKW- und Trabant-Fahrzeugen (vgl. Stadt Zwickau (o.J.), Stand vom 31.10.2018).

Gegenwärtig hat sich „Volkswagen Sachsen“ im Umland von Zwickau angesiedelt und produziert täglich bis zu 1.350 Volkswagen und 90 Luxuskarosserien (vgl. Volkswagen AG (o.J.), Stand vom: 31.10.2018).

Zusätzlich zu dem Volkswagen-Werk haben sich Firmen aus den unterschiedlichsten Branchen bei Zwickau angesiedelt (z.B. Produktion von Arzneimittel, Energiespeichersystemen, Logistikunternehmen). Daher liegt die Arbeitslosenquote in Zwickau lediglich bei ca. 4,3% (vgl. Bundesagentur für Arbeit (2018), Stand vom: 31.10.2018).

Als Vergleich dazu kann die Arbeitslosenquote von Wien herangezogen werden. In der Bundeshauptstadt liegt der Prozentanteil der Arbeitslosen bei 11,8% (vgl. Vienna.at (2018), Stand vom: 31.10.2018).

Die folgende Grafik beschreibt die durchschnittlichen Kaufpreise im Vergleich zu Sachsen bzw. Gesamtdeutschland:

**Immobilienpreisspiegel 2018**

m <sup>2</sup>	ZWICKAU	SACHSEN	DE
30 m <sup>2</sup>	771,10 €	1.433,58 €	3.481,10 €
60 m <sup>2</sup>	795,18 €	1.485,08 €	2.916,66 €
100 m <sup>2</sup>	982,52 €	2.744,47 €	3.467,17 €

\* Preise pro Quadratmeter

Abbildung 25: Immobilienpreisspiegel 2018 – Zwickau, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Immobilienpreise Zwickau 2018. Stand vom: 31.10.2018.

Wie der Grafik entnommen werden kann, ist Zwickau noch preiswerter als Chemnitz. Dies ist einerseits auf den hohen Leerstand zurückzuführen. Dennoch kann gesagt werden, dass der Kaufpreis für eine 30 m<sup>2</sup>- Wohnung lediglich 22% der durchschnittlichen Kaufpreise der gesamten Bundesrepublik betragen. Somit ist diese Stadt für viele Investoren ein begehrtes Gebiet. In der langfristigen Betrachtung steigen Immobilienwerte (trotz Krisen) – manche Regionen steigen stärker und manche schwächer. Wenn eine Wohnung in Zwickau derzeit lediglich 22% im Vergleich zu einer

durchschnittlichen Wohnung in Deutschland kostet, liegt die Vermutung nahe, dass die Preise in Zwickau stärker steigen bzw. eventuell sogar „aufholen“.

Paradox ist der Fakt, dass die Mieten in Zwickau höher sind als in Chemnitz. Somit ist die Rendite höher und für Investoren ein zusätzlicher positiver Anreiz, Immobilien in Zwickau zu erwerben. Die folgende Grafik veranschaulicht den Mietpreisspiegel für Zwickau:

**Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2018**

m <sup>2</sup>	ZWICKAU	SACHSEN	DE
30 m <sup>2</sup>	6,05 €	6,92 €	11,18 €
60 m <sup>2</sup>	5,27 €	5,74 €	7,75 €
100 m <sup>2</sup>	5,52 €	7,20 €	9,03 €

\* Preise pro Quadratmeter

Abbildung 26: Mietpreisspiegel 2018 – Zwickau, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Mietspiegel Zwickau 2018. Stand vom: 31.10.2018.

Die Abbildung veranschaulicht, dass die durchschnittlichen Mieten in Zwickau weit über EUR 5,00/m<sup>2</sup> liegen (bei 30m<sup>2</sup>-Wohnungen sogar über EUR 6,00/m<sup>2</sup>).

Wenn nun wieder die 50m<sup>2</sup>-Vergleichswohnung herangezogen wird, ergibt sich folgende Aufstellung:

	2018
Kaufpreis	EUR 39.000
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 3.300
Rendite	8,5 %

Abbildung 27: Rendite Zwickau 2018, Quelle: eigene Darstellung

Da bei dieser Berechnung lediglich mit Durchschnittszahlen gerechnet wurde, kann sich die Rendite bei guten Angeboten auch bei ca. 10% belaufen. Natürlich hat der Investor in dieser Stadt auch das Risiko eines Leerstandes – dennoch kann eine Investition in Zwickau aufgrund der möglichen Wertsteigerung eine gute Alternative darstellen.

#### 4.2.4 Renditeerwartungen + Chancen

Wie den letzten Seiten entnommen werden kann, sind die Renditeerwartungen in Deutschland sehr unterschiedlich. Zusätzlich zur laufenden Rendite ist in Ostdeutschland noch die Wertentwicklung ein

wesentlicher Punkt. Da die Kaufpreise teilweise weit unter dem deutschen Durchschnitt liegen, ergeben sich hier Investmentmöglichkeiten, welche langfristig eine starke Wertsteigerung erwarten lassen können. Dennoch muss sich ein Investor bei geplanten Investments in Ostdeutschland im Klaren sein, dass spekulative Ansätze zu berücksichtigen sind – die Wertentwicklung, sowie die regionale Entwicklung können nicht exakt vorausgesagt werden.

Zur besseren Übersicht werden in der folgenden Grafik nochmals die Renditen der jeweiligen Städte gegenübergestellt (anhand der bereits verwendeten 50 m<sup>2</sup>-Wohnung):

	Leipzig	Dresden	Chemnitz	Zwickau
Kaufpreis	EUR 93.850	EUR 106.550	EUR 45.000	EUR 39.000
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 3.906	EUR 4.164	EUR 3.144	EUR 3.300
Rendite	4,2%	3,9%	7,0 %	8,5 %

Abbildung 28: Renditevergleich Ostdeutschland, Quelle: eigene Darstellung

## 5 Spezifika des deutschen Immobilienmarktes

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes. Einerseits wird auf die gesetzlichen Gegebenheiten, andererseits auf die kaufmännischen Fakten eingegangen. Das letzte Unterkapitel veranschaulicht dem Leser die Vor- und Nachteile, sowie Chancen und Risiken von Immobilieninvestments in Ostdeutschland.

### 5.1 Rechtliche Aspekte

Dieser Absatz beschreibt die rechtlichen Grundlagen am deutschen Immobilienmarkt. Zum besseren Verständnis wird teilweise auch ein Vergleich zum österreichischen Immobiliensektor herangezogen.

#### 5.1.1 Grundbuch

In Deutschland, wie auch in Österreich, gibt es das Grundbuch als Register aller Beurkundungen und Tatsachen, die Rechtsverhältnisse an Grundstücken betreffen. Der Aufbau ist ähnlich und kann sehr gut miteinander verglichen werden – in Österreich gibt es unterschiedliche Blätter (A- bis C-Blatt), in Deutschland geschieht die Unterteilung in Abteilungen (1- bis 3-Abteilung). Dennoch sind einige Unterschiede zu erkennen, welche (insbesondere) beim Handel mit Immobilien erhebliche Auswirkung haben.

Der größte Unterschied ist die Öffentlichkeit des Grundbuches. Während der Öffentlichkeitsgrundsatz in Österreich gesetzlich verankert ist, kann in Deutschland lediglich mit einem begründeten Interesse in das Grundbuch eingesehen werden. Das Kaufinteresse alleine begründet kein Einsichtsrecht (vgl. § 12 Grundbuchordnung i. d. F. v. 26. 5. 1994, GBO).

Aus diesem Grund ist der Erwerb von Liegenschaften in Deutschland für Investoren wesentlich komplexer und wird meist über einen Immobilienmakler abgewickelt. Eine Recherche nach interessanten Objekten mit einhergehender Eigentümeransprache (wie es in Österreich üblich ist), ist in Deutschland nicht möglich – somit ist ein Immobilieninvestor in Deutschland an die ausgeschriebenen Investitionsmöglichkeiten bzw. an sein Netzwerk von Immobilienmaklern in Deutschland gebunden.

#### 5.1.2 Deutsches Mietrecht

Dieses Kapitel beschäftigt sich umfassend mit dem deutschen Mietrechtssystem. Im Gegensatz zu Österreich existiert in Deutschland lediglich eine einzelne Rechtsgrundlage für alle Immobilien im selben Ausmaß – das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Die Vermietung von Wohnraum wird in den Paragrafen §§ 549-577a BGB geregelt. Bei diesem Absatz wird dem Leser einerseits das

Vermietungssystem im Allgemeinen veranschaulicht, andererseits werden die Mietzinsanhebungsmöglichkeiten, sowie die Mietpreisbremse und die Befristungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

### Deutsches Vermietungssystem

Die Mietpreisbildung in Deutschland unterscheidet sich von derer in Österreich in einem großen Ausmaß, da das Mietrechtsgesetz in Österreich wesentlich komplexer. Während bei den meisten Immobilien in Österreich die Miethöhe gesetzlich begrenzt ist, kann die Miete in Deutschland grundsätzlich zwischen Vermieter und Mieter frei vereinbart werden. Die Grenzen ergeben sich nur aus den zivilrechtlichen und strafrechtlichen Vorschriften über die Mietpreisüberhöhung und den Mietwucher. Eine solche Mietpreisüberhöhung kann zum Beispiel die überteuerte Neuvermietung von Immobilien in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt lt. § 556a (1) BGB sein. Dieser Paragraf bezieht sich auf die in Deutschland eingeführte Mietpreisbremse, welche im folgenden Absatz behandelt wird.

### Mietpreisbremse

§ 556a (1) BGB regelt die Vermietung von Immobilien in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Beurteilung, ob eine Stadt einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist, trifft die jeweilige Landesregierung für einen Zeitraum von fünf Jahren. Die Mietpreisbremse wird vorwiegend in Städten festgelegt, bei denen gem. § 556a (2) Zi.2 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine Gefährdung kann auftreten, wenn:

- Die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigen.
- Die Bevölkerung so stark wächst, dass die Neubautätigkeit nicht ausreichen würde, um den Wohnungsbedarf zu decken.
- Große Nachfrage bei geringem Leerstand

Ziel der Mietpreisbremse ist das rasant steigende Mietniveau „abzufangen“ und zu dämpfen. Sie regelt, dass in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete bei Wiedervermietung von Bestandwohnungen höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Wichtig ist jedoch die Unterscheidung zwischen Neubauten und Bestandwohnungen. Bei Neubauten und bei der ersten Vermietung nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen (Kosten betragen

mindestens ein Drittel dessen, was ein Neubau gekostet hätte) zählt die Mietpreisbremse nicht (vgl. Frehner (2018), Stand vom: 06.10.2018).

### Mietzinsanhebungsmöglichkeiten

Während in Österreich die Mietanhebungsverfahren zeitaufwändig und gesetzlich genau abzuklären sind, gibt es in Deutschland neben der Modernisierungsmieterhöhung lt. § 557 BGB noch drei weitere Möglichkeiten, wie ein Bestandszins während der Vertragslaufzeit erhöht werden kann.

Die erste Variante ist die sogenannte „Staffelmiete“ gem. § 557a BGB. Bei dieser Erhöhungsvariante wird vorab vertraglich fixiert, wann die Miete um welchen Betrag erhöht wird. Hier gilt, dass die Miete jedoch nur einmal jährlich erhöht werden darf. Ein Kündigungsverzicht seitens des Mieters ist begrenzt mit vier Jahren. Sollte sich der Vermieter für diese Variante entscheiden, dürfen keine Mieterhöhungen der anderen Varianten zusätzlich verwendet werden.

Die zweite Möglichkeit auf Mieterhöhung ist die (in Österreich ebenfalls übliche) Indexmiete gem. § 557b BGB. Hier wird zwischen den Vertragsparteien schriftlich vereinbart, dass die Miete jährlich an die Entwicklung des (vom Statistischen Bundesamtes) ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland anpasst wird. Auch bei dieser Variante ist eine weitere Mieterhöhung durch andere Möglichkeiten (exkl. Modernisierungsanhebung) ausgeschlossen.

Die letzte Bestandszinserhöhungsmöglichkeit ist die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB. Der Vermieter kann bei dieser Variante eine Zustimmung auf Erhöhung bis zur Vergleichsmiete vom Mieter verlangen, sofern die Miete seit 15 Monaten unverändert ist bzw. nicht in diesem Zeitraum erhöht wurde. Ein Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung mit einer Vorlaufzeit von drei Monaten erfolgen. Die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht sich lt. § 558 (2) BGB auf die üblichen Entgelte, die bei Mietobjekten in derselben bzw. einer vergleichbaren Gemeinde erzielt wurden, wobei das Objekt eine ähnliche Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aufweisen muss. Dem Vermieter muss bewusst sein, dass die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 3% erhöht werden darf (Kappungsgrenze). Auch hier kann die Landesregierung im Bedarfsfall die Kappungsgrenze für fünf Jahre auf 15% absenken. Dies ist derzeit in Leipzig und Dresden der Fall. Wichtig bei der Durchführung dieser Mieterhöhung ist die richtige Vorgehensweise des Vermieters. Gemäß § 558a BGB ist der Mieter schriftlich über das Vorhaben des Vermieters zu informieren. In diesem Ankündigungsschreiben ist die Begründung, sowie die wesentlichen Details (Zeitpunkt der tatsächlichen Erhöhung und neue Bestandsmiete) der Erhöhung anzuführen. Die Begründung kann sich lt. § 558a (2) BGB auf folgende Quellen beziehen:

- Den aktuellen Mietspiegel
- Eine Auskunft aus der Mietdatenbank
- Darstellung der aktuellen Miete von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen

Sollte die Begründung rechtskonform sein, sollte der Mieter innerhalb von zwei Monaten zustimmen. Sollte die Zustimmung beim Vermieter bzw. bei der zuständigen Verwaltung nicht eingehen, kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten Klage einreichen.

### Mietsicherheiten

Gemäß § 551 (1) BGB hat der Mieter dem Vermieter für die vertraglich vereinbarten Pflichten eine Sicherheit zu hinterlegen. Die Höhe der Kautionsdarlehen darf nicht mehr als das Dreifache der auf einen Monat entfallenen Miete inklusive pauschalierte oder vorausbezahlte Betriebskosten betragen. Der Vermieter verpflichtet sich, dass der Geldbetrag bei einem Kreditinstitut mit üblichen Sparkonditionen anzulegen. Wichtig ist die Trennung zwischen den Unternehmenseinlagen und den Kautionsdarlehen. Laut § 551 (3) Ziffer (Zi) 2 können zwischen den Vertragsparteien auch andere Anlageformen vereinbart werden.

### Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter hat lt. § 555a (1) Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung zu dulden, wenn diese erforderlich sind und rechtzeitig angekündigt wurden (außer die sofortige Umsetzung ist dringend notwendig). Sollte der Mieter Erhaltungsmaßnahmen setzen, sind die aufgewendeten Kosten durch den Vermieter zu ersetzen. Ein Vorschuss kann seitens des Mieters verlangt werden.

Modernisierungsmaßnahmen sind unter § 555b BGB taxativ aufgezählt. Bei solchen Arbeiten ist es wichtig, dass der Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten über folgende Parameter informiert wird:

- Art und Umfang der Modernisierung
- Beginn und voraussichtliche Dauer
- Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung

Der Vermieter hat gem. § 559 (1) BGB die Möglichkeit nach den Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgetragenen Kosten zu erhöhen. Die Mieterhöhung darf nicht erfolgen, wenn die Mietsache durch die Sanierung in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Der Mieter hat die angekündigte Modernisierungsmaßnahme zu dulden, kann aber gemäß § 555 e (1) BGB innerhalb des Monats nach Erhalt der Ankündigung außerordentlich den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten kündigen.

### Kündigungsmöglichkeiten

In Deutschland, wie auch in Österreich, sind die Kündigungsmodalitäten bzw. -vorschriften gesetzlich verankert. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit auf eine außerordentliche -, sowie auf eine ordentliche Kündigung.

Gemäß §§ 543 und 569 BGB können beide Vertragspartner aufgrund eines wichtigen Grundes außerordentlich den Vertrag aufkündigen. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn einem der Parteien eine Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zumutbar ist. Folgende wichtigen Gründe können lt. §§ 543 und 569 BGB vorliegen:

- Der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.
- Der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.
- Der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.
- Der Mieter in einem längeren Zeitraum mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- Wenn die Wohnung durch ihre Beschaffenheit von einer Gefährdung der Gesundheit auszugehen ist.
- Der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört.

Neben der eben beschriebenen außerordentlichen Kündigung, bei welcher der Mietvertrag umgehend endet (meist am Ende des aktuellen Monats), gibt es noch die Möglichkeit auf eine ordentliche Kündigung. Der Vermieter hat gem. § 573 BGB folgende Möglichkeiten:

- Der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt.
- Der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt.
- Der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Immobilien gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Die Kündigungsfrist beträgt gem. § 573c BGB mindestens 2 Monate und 25 Tage.

Sollte ein Mietvertrag zeitlich befristet sein, endet dieser nach Ablauf der Zeit. Hierzu muss dem Leser bekannt sein, dass diese Vermietungsform in Deutschland eher selten vorzufinden ist.

### 5.1.3 Maklerwesen

In Österreich handelt es sich bei diesem Berufsstand um ein reglementiertes Gewerbe. Das bedeutet, dass der Beruf erst nach erbrachten Nachweis der entsprechenden Befähigung ausgeübt werden darf. Berufsinteressenten können diesen Befähigungsnachweis auf zwei Arten erwerben:

1. Nach erfolgreichem Abschluss eines facheinschlägigen Studiums und einer mindestens einjährigen fachlichen Tätigkeit kann die Gewerbeberechtigung ohne weitere Prüfung beantragt werden.
2. In allen anderen Fällen muss die Befähigung durch eine entsprechende Ausbildung, fachlichen Tätigkeit und das Ablegen einer Prüfung nachgewiesen werden (vgl. ÖVI Immobilien Akademie (o.J.), Stand vom: 03.01.2019).

Sobald ein Immobilienmakler zugelassen wurde, kann er selbständig Immobilien vermitteln. Die Provisionshöhe ist in Österreich gesetzlich geregelt und folgendermaßen gestaffelt:

#### Bei Wohnungs-/Hauskauf:

Transaktionsvolumen (Kaufpreis)	Maklerprovision
bis 36.336,42 Euro	4 % des Kaufpreises
von 36.336,42 Euro bis 48.448,51 Euro	1.453,46 Euro
über 48.448,51 Euro	3 % des Kaufpreises

Abbildung 29: Maklerprovision Kauf, Quelle: eigene Darstellung

#### Bei Wohnung-/Hausmiete:

- Bei einer Befristung bis drei Jahre: eine Bruttomonatsmiete (Mieterseitig) .
- Bei Mietverträgen über drei Jahre bzw. unbefristeten Mietverträgen: zwei Bruttomonatsmieten (Mieterseitig) .
- Von den Vermietern kann der Immobilienmakler bis zu drei Bruttomonatsmieten verlangen (vgl. Kober (2016), Stand vom: 03.01.2019).

In Deutschland wiederum kann der Makler-Gewerbeschein jederzeit angefordert werden. Es wird diesbezüglich keine spezielle Ausbildung angefordert (vgl. Focus (o.J.), Stand vom: 03.01.2019).

Hinzu kommt, dass es in Deutschland keine gesetzliche Beschränkung der Maklerprovision gibt – somit können deutsche Immobilienmakler grundsätzlich frei wählen, wie hoch deren Courtage ausfallen soll (vgl. Immoverkauf 24 (o.J.), Stand vom: 03.01.2019).

#### 5.1.4 Kaufnebenkosten

Alle Immobilienbesitzer bzw. Immobilieninvestoren wissen, dass zum Kaufpreis des Objektes zusätzlich noch Kaufnebenkosten anfallen. Auf diese Kaufnebenkosten wird in diesem Absatz eingegangen:

##### Grunderwerbssteuer:

In Österreich ist die Grunderwerbssteuer bundesweit mit 3,5% festgesetzt. In Deutschland gibt es Unterschiede in den jeweiligen Bundesländern - beginnend bei 4,5% in Hamburg bis 6,5% in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen. Da der Grunderwerbssteuersatz bundesweit variieren kann, sollte diesbezüglich vor Ankauf einer Liegenschaft unbedingt der Steuersatz überprüft werden, damit eine richtige Kalkulation erstellt werden kann (vgl. Haufe (2018), Stand vom: 04.01.2019).

##### Eintragungsgebühr:

Damit das tatsächliche Eigentum am Objekt im Grundbuch einverleibt wird, ist eine Eintragungsgebühr zu entrichten. In Österreich beläuft sich die Gebühr auf 1,2% des Kaufpreises. In Deutschland werden die Grundbuchsgebühren gemeinsam mit den Notarkosten bezahlt. Die Grundbuchsgebühren, sowie Notarkosten belaufen sich auf ca. 1,5% des Kaufpreises.

##### Notargebühren:

Da ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft bzw. ein Objekt meist über einen Notar abgewickelt wird, fallen diesbezüglich weitere Kosten an. In Österreich variieren die Kosten je nach Notar – von 1,3% bis 3% zuzüglich (zzgl.) Umsatzsteuer (USt.) vom Kaufpreis kann ausgegangen werden. In Deutschland sind die Notarkosten bereits bei den Eintragungsgebühren inkludiert.

##### Maklercourtage:

Diese Thematik wurde unter Punkt 5.1.3 beschrieben.

## 5.2 Kaufmännische Aspekte

Wenn ein Immobilieninvestor lediglich aus kaufmännischer Sicht entscheiden würde, sollte der Fokus auf der Rendite bzw. der möglichen Wertsteigerung liegen. Unter diesen Gesichtspunkten wäre eine Investition in Ostdeutschland eine sehr profitable Wahl. Die eben erwähnten Parameter kann der Leser dem Punkt 4.3.2 „Hot Spots“ entnehmen. Hinzu kommt noch der relativ (im europäischen Vergleich) niedrige Kaufpreis pro m<sup>2</sup>.

Ein weiterer wesentlicher Faktor für ein Immobilieninvestment in Ostdeutschland ist die steuerliche Situation, welche für Privatinvestoren den Gewinn nach Steuern zusätzlich erhöht.

Unter Pkt. 4.1.4 wurde das deutsche Steuersystem in Bezug auf Immobilien kurz dargestellt. Wenn ein österreichischer Staatsbürger (ohne Wohnsitz in Deutschland) eine deutsche Immobilie erwirbt, ergeben sich erhebliche steuerliche Vorteile.

Laut (Lt.) §1 Abs. 4 EStG sind natürlichen Personen, welche weder einen Hauptwohnsitz, noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben, beschränkt steuerpflichtig. Das bedeutet, dass sich die Steuerpflicht nur auf die inländischen Einkünfte erstreckt (in diesem Fall nur auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung).

Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) zwischen Österreich und Deutschland nimmt die Republik Österreich die bereits in Deutschland versteuerten Einkünfte nicht als Einkommen an und daher erfolgt keine erneute Besteuerung. Die Republik Österreich ist jedoch dazu berechtigt, diese Einkünfte bei der Ermittlung des Steuersatzes auf die übrigen Einkünfte zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt).

Somit startet ein österreichischer Investor bei der Besteuerung seiner Immobilien in Deutschland bei ca. 14% (anstatt des eventuellen Höchststeuersatzes in Österreich) (vgl. Jakus (2018), S. 1f).

Anhand des folgenden Beispiels wird dem Leser die Berechnung der deutschen Einkommensteuer für österreichische Investoren veranschaulicht:

Kaufpreis einer Immobilie:	EUR 300.000
Kaufnebenkosten (Annahme: 10%):	EUR 30.000
<b>Summe der Anschaffungskosten</b>	<b>EUR 330.000</b>
Davon entfällt auf	
Grund und Boden (25%)	EUR 82.500
den Gebäudeanteil (75%)	EUR 247.500

### Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Jährliche Nettomiete	EUR 15.000
Abzüglich	
Abschreibung auf den Gebäudeteil (2% von EUR 288.750)	EUR 4.950
Finanzierungskosten (Annahme: 2% p.a bei 50% Fremdfinanzierung)	EUR 3.300
Steuerberatungskosten für die Ermittlung der Einkünfte (Annahme)	EUR 540
<b>Steuerpflichtige Einkünfte</b>	<b>EUR 6.210</b>
Einkommensteuer inkl. Solidaritätszuschlag (21,1%)	EUR 1.310
Steuerberatungskosten für die Erstellung Est-Erklärung (Annahme)	EUR 125
<b>Gewinn nach Steuer</b>	<b>EUR 4.775</b>

Der Betrag von EUR 4.775 ist in Deutschland endversteuert und muss in Österreich nicht nochmals versteuert werden. Zu beachten ist, dass der oben angeführte Überschuss lediglich den steuerlichen Gewinn widerspiegelt.

## 5.3 Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken

Unter diesem Kapitel werden dem Leser die Vorteile und Chancen, sowie die Nachteile und Risiken von Immobilieninvestments in Ostdeutschland nähergebracht.

### 5.3.1 Vorteile / Chancen

Die Immobilienmärkte von Österreich und Deutschland haben viele Gemeinsamkeiten, sodass es für österreichische Investoren keine großen Anpassungen bedarf. Die wichtigste Gemeinsamkeit ist dieselbe Sprache. Dieser Fakt ist im Immobiliengeschäft ein wesentlicher Punkt, da sich Investoren (vor allem private Investoren) in der eigenen Sprache am wohlsten bzw. am sichersten fühlen.

In Österreich ist es üblich, dass die Käufer bzw. die Verkäufer persönlich bei der Vertragsunterfertigung anwesend sind. Sollte aus diversen Gründen eine Anwesenheit nicht möglich sein, gibt es die Möglichkeit einer Vollmacht. Mit dieser vorab notariell beglaubigten Vollmacht gestattet ein Vertragspartner einer dritten Person rechtsverbindlich die Unterfertigung des Kaufvertrages (vgl. Stroux (o.J.), Stand vom: 03.01.2019). In Deutschland existiert noch eine dritte Variante, wie ein Kaufvertrag rechtsverbindlich zustande kommen kann: Die vollmachtslose Vertretung. Bei dieser Variante kann eine dritte Person (z.B. ein Bekannter) vollmachtslos den

Kaufvertrag unterfertigen. Im Anschluss wird das Dokument (samt einer Nachgenehmigungserklärung) an die abwesende Person versendet und muss nachträglich notariell beglaubigt unterfertigt werden. Erst ab diesem Zeitpunkt gilt der Kaufvertrag als verbindlich und rechtswirksam (vgl. Hildebrandt (o.J.), Stand vom 03.01.2019). Diese Variante ist für österreichische Privat/- und Geschäftskunden die „beliebteste“ Variante, da sie zum Notartermin nicht erscheinen müssen und die gesamte Kaufabwicklung von Österreich aus abschließen können.

Ein wesentlicher Vorteil für Immobilieninvestoren bzw. Privatanleger ist der niedrige Kaufpreis gekoppelt mit einer relativ hohen Rendite (im Vergleich zu Österreich). Wenn davon ausgegangen wird, dass sich Ostdeutschland (insbesondere die „Hot-Spots“) an den westdeutschen Markt anpasst, ist von einer lukrativen Wertsteigerung auszugehen.

Ein weiterer Vorteil ist das derzeit vorherrschende Mietniveau. Da die Mieten teilweise noch unter 5 Euro pro Quadratmeter liegen, sind diese Städte aufgrund ihrer Infrastruktur für viele Personen sehr interessant. Durch das gute Bildungsangebot in den ostdeutschen Städten wurden diese bei Studenten bzw. angehenden Studenten immer beliebter. Noch vor einigen Jahren haben die jungen Akademiker ihren Abschluss in z.B. Dresden absolviert und sind aufgrund der besseren Jobchancen wieder zurück nach Westdeutschland gezogen. Da sich in den letzten Jahren jedoch viele große Unternehmen in den Randbezirken der ostdeutschen Städte angesiedelt haben, findet derzeit ein „Trendwechsel“ statt, sodass die Akademiker direkt Vorort eine ansprechende Arbeitsstelle erhalten und somit ihren Lebensmittelpunkt „in den Osten“ verlegen. Daher ist auszugehen, dass auch die Mietpreise aufgrund der steigenden Nachfrage mittel- bis langfristig an das westdeutsche Mietniveau angepasst werden.

Viele Immobilieninvestoren möchten bei vorhandenen Leerstand die Wohnung sanieren. Während in Österreich Wohnungssanierung teilweise bei ca. 500 Euro pro Quadratmeter starten, kann in Ostdeutschland bereits eine Eigentumswohnung für 200 Euro pro Quadratmeter sehr schön saniert werden.

### 5.3.2 [Nachteile / Risiken](#)

Ein großer Nachteil an Immobilieninvestments in Ostdeutschland ist die derzeitige Leerstandquote (exkl. Dresden und Leipzig). Auch wenn in den kleineren Städten eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist, ist eine Leerstandquote von teilweise 9% nicht zu vernachlässigen. Insbesondere bei kleinen Wohnungen (Zwei-Zimmer-Wohnungen) ist das Angebot an Mietfläche sehr groß – daher muss die Wohnung entweder eine Unique-Selling-Proposition (USP) aufweisen oder aufgrund des Mietpreises die anderen Angebote unterbieten. Ansonsten könnte ein längerer Leerstand drohen.

Was würde passieren, wenn der „Zuwanderungstrend“ nicht anhält und die Einwohner wieder in größere Städte ziehen? Sollte sich dieses Risiko bewahrheiten, würde in weitere Folge die Leerstandquote erneut steigen und die Verkaufspreise fallen. Somit müsste der Investor das Risiko tragen und die Wohnung entweder in Bestand halten und die monatlichen Leerstandkosten selbst tragen oder billiger verkaufen, als er sie gekauft hat.

Die Gebäudestruktur von ostdeutschen Immobilien ist aufgrund der Historie teilweise nicht vergleichbar mit einem westdeutschen- bzw. österreichischen Standard. Während der DDR-Zeit waren aufgrund der vorhandenen Ressourcen andere Sanierungsmaßstäbe von Relevanz und daher gibt es erhebliche Unterschiede zu westdeutschen Immobilien. Da zurzeit jedoch viele westdeutsche- und ausländische Anleger auf den Markt „drängen“, bessert sich die Situation erheblich. Dennoch sind teilweise noch hohe Investitionen notwendig.

Unter dem Punkt 5.3.1 wurden die niedrigen Sanierungskosten angeführt. Da jedoch derzeit sehr viel saniert wird, herrscht ein akuter Handwerkermangel. Daher kann es vorkommen, dass auf eine Sanierung bis zu fünf Monate gewartet werden muss (auch für kleine Sanierungen).

Ein weiterer Nachteil für österreichische Anleger ist die Entfernung. Viele Österreicher wollen ihre Anlegerwohnung in der Nähe ihres Wohnsitzes, damit sie bei Problemen innerhalb eines kurzen Zeitraumes vor Ort sein und bei der Vermietung die Wohnung selbst vermarkten können. Dies ist bei einem Investment in Deutschland nicht gegeben. Natürlich gibt es Direktflüge nach Leipzig, Dresden etc. – dennoch kann hierfür ein gesamter Tag in Anspruch genommen werden.

In Österreich ist es üblich, dass der vereinbarte Kaufpreis bereits beim Unterfertigungstermin auf das Notar-Treuhandkonto überwiesen sein muss (als Sicherstellung für den Verkäufer). Der Betrag wird jedoch erst an den Verkäufer weitergeleitet, sobald die im Kaufvertrag vereinbarte Parameter erfüllt sind (meist, wenn die Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgt ist). Der Notartermin in Deutschland dient lediglich der Unterfertigung des Kaufvertrages (siehe dazu Absatz „Kaufvertragsunterfertigung“). Der zu zahlende Betrag muss noch nicht hinterlegt bzw. überwiesen sein. Generell wird in Deutschland kein Treuhandkonto für die Abwicklung von Immobilientransaktionen eingerichtet. Somit überweist der Käufer direkt an die abzulösende Bank bzw. an den Verkäufer. Circa 2 Monate nach der Kaufvertragsunterfertigung erhält der Käufer die Kaufpreisfälligkeit. Dieses Schreiben verpflichtet den Erwerber der Liegenschaft zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises innerhalb einer festgelegten Frist (der genaue Überweisungsbetrag, sowie die Kontonummer des Empfängers sind in dem Schreiben ausgewiesen). Nach Zahlung erfolgt am 1. des Folgemonats der Nutzen-Lasten-Wechsel. Ab diesem Zeitpunkt gehen alle Erträge

(Mieteinnahmen), aber auch Verbindlichkeiten (Verwaltungskosten) auf den neuen Eigentümer über (auch wenn der Eigentumserwerb im Grundbuch noch nicht vollzogen ist). Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt meist ein paar Wochen später (vgl. Rogers Immobilien (o.J.), Stand vom 03.01.2019).

## 6 Immobilienfinanzierung für österreichische Privatanleger in Deutschland

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Finanzierung ausgewählter Immobilien. Hier wird dem Leser ein Überblick über die Finanzierungsmöglichkeiten inkl. deren Vor- und Nachteile, die Tilgungsvarianten und die notwendigen Sicherheiten gegeben. Zum Abschluss des Kapitels werden Angebote einer österreichischen Bank und einer deutschen Bank gegenübergestellt und kaufmännisch verglichen.

### 6.1 Finanzierungsvarianten

Viele Anleger stellen sich die Frage, ob sie eine Immobilie selbst aus vorhandenen Eigenmitteln oder mithilfe eines Bankkredites erwerben sollen. Grundsätzlich obliegt diese Entscheidung dem jeweiligen Investor – beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Wichtig zu wissen ist jedoch, dass die Rendite bei einer teils fremdfinanzierten Immobilie aufgrund des Leverage-Effektes höher ist und somit aus wirtschaftlicher Sicht bevorzugt werden sollte.

Bei eigenmittelfinanzierten Immobilien muss dem Investor bewusst sein, dass sein Geld in der Immobilie „steckt“ und nicht liquide ist. Dafür hat der Eigentümer keine (finanziellen) Belastungen im Grundbuch stehen und muss auch keine monatlichen Zahlungen an die Bank leisten.

Der Vorteil an fremdfinanzierten Immobilien ist der eben erwähnte Leverage-Effekt. Hierbei geht es um die Ertragsmaximierung aufgrund der Tatsache, dass die Immobilie eine höhere Rendite erwirtschaftet als die Fremdkapitalkosten betragen. Zusätzlich ist der Eigenkapitalanteil, welcher nicht investiert wurde verfügbar für andere Investitionen.

Immobilienfinanzierungen sind für Banken ein sehr lukratives Geschäft und daher ist der Konkurrenzkampf untereinander sehr hoch. Für Anleger hat das den Vorteil, dass Finanzierungsinstitute derzeit „günstige“ Kredite vergeben, damit die Kunden langfristig an die jeweilige Bank gebunden sind. Grundsätzlich gibt es keine erwähnenswerten Unterschiede zwischen österreichischen- und deutschen Instituten. Bei Banken aus beiden Ländern müssen dieselben Unterlagen eingereicht, dieselben Prüfungen vollzogen und ähnliche Sicherheiten hinterlegt werden.

Da die meisten Banken als Sicherheit eine Hypothek bzw. Grundschuld verlangen (mehr dazu unter dem Punkt „Sicherheiten“), wollen manche österreichische Banken keine deutschen Immobilien

finanzieren. Daher ist für österreichische Investoren ein Vergleich mehrerer (österreichischer, aber auch deutscher) Banken zu empfehlen.

## 6.2 Tilgungsvarianten

Bei Immobilienfinanzierungen kann zwischen zwei Modellen entschieden werden:

- **Annuitätendarlehen:** Bei dieser Variante zahlt der Kreditnehmer (der Investor) der Bank monatlich einen gleichbleibenden Betrag retour – diese Rückzahlung besteht einerseits aus einer Tilgung des Kapitals und andererseits aus dem Zinsendienst. Nach einer bestimmten Laufzeit ist der Kredit komplett getilgt und die Immobilie Lastenfrei. Diese Form der Finanzierung ist für Vorsorgewohnungen zu empfehlen, die lange im Bestand des Investors bleiben sollen.
- **Endfälliges Darlehen:** Bei dem endfälligen Darlehen zahlt der Kreditnehmer lediglich den Zinsdienst über eine bestimmte Laufzeit. Am Ende des Kredites (meist bis zu fünf Jahre möglich) ist die gesamte Kreditnominale an die Bank retour zu zahlen. Diese Variante empfiehlt sich, wenn der Investor auf eine positive Marktentwicklung spekuliert und die Immobilie in diesem Zeitrahmen wiederverkaufen möchte.

## 6.3 Sicherheiten

Folgende Sicherheiten werden von den meisten Finanzierungsinstituten verlangt:

- **Hypothek/Grundschuld:** Zur Absicherung gegen Zahlungsausfall lässt sich die Bank im C-Blatt (Österreich) bzw. in der dritten Abteilung (Deutschland) im Grundbuch einverleiben. Meist geschieht dies mit 120% der Kreditnominale, damit alle möglichen Nebenkosten (Anwaltskosten etc.) ebenfalls abgedeckt sind. Bei Zahlungsverzug würde die Bank die Finanzierung fällig stellen und die Immobilie zur Zwangsversteigerung ausschreiben. Da die Bank ein Interesse an einer möglichst schnellen Veräußerung hat, wird teilweise ein Betrag weit unter dem aktuellen Marktwert erzielt. Von diesem Betrag behaltet sich die Bank den offenen Finanzierungsbetrag plus Nebenkosten – der Rest geht an den ehemaligen Eigentümer bzw. Kreditnehmer.
- **Mietzinsabtretungen:** Bei dieser Sicherheit handelt es sich um eine sogenannte Miet-Zession. Hierbei hat die Bank die Möglichkeit direkt die Mieten der Immobilie zu erhalten. Sollte Zahlungsverzug beim Kreditnehmer auftreten, kann die Bank die Mieter anschreiben und dazu auffordern die Miete an die Bank zu überweisen, damit der Kredit getilgt wird.

- Abtretung der Gebäudeversicherung (bei Mietzinsobjekten): Die Bank möchte sich im Falle eines Brandes absichern und daher muss die Gebäudeversicherung (meistens lediglich die Sparte „Feuer“) an die Bank abgetreten werden.

Darüber hinaus können zusätzlich individuelle Sicherheiten verlangt werden (wie z.B. ein Blankowechsel, etc.). Die erforderlichen Sicherheiten variieren von Bank zu Bank.

## 6.4 Angebotsvergleich Österreich/Deutschland

Um einen Vergleich herstellen zu können, muss von den selben Parametern ausgegangen werden.

Hierfür nehmen wir folgendes Beispiel an:

### Eigentumswohnung in Leipzig – Gohlis-Mitte

- Kaufpreis: 150.000 Euro
- Größe: 69 m<sup>2</sup>
- Eigenkapital: 45.000 Euro
- Miete pro m<sup>2</sup>/Monat: 7,00 Euro
- Mieteinnahmen p.a.: 5.798 Euro
- Immobilienwert (lt. Bewertung): 140.000 Euro
- Beleihungswert lt. Bankbewertung (92%): 128.800 Euro
- Kein Reparaturrückstau und keine geplanten Sanierungen lt. WEG-Protokoll

### Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten:

Kaufpreis	150.000 Euro
Maklerprovision (5,95 % inkl. MwSt.)	8.925 Euro
Grunderwerbssteuer (3,5 %)	5.250 Euro
Notarkosten inkl. GB-Eintrag (2 %)	3.000 Euro
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>167.175 Euro</b>

*Tabelle 1: Ermittlung GIK, Quelle: eigene Darstellung*

Die Gesamtinvestitionskosten betragen EUR 167.175. Hinzu kommen die nicht eingerechneten Flugtickets für österreichische Anleger und die Zeitkosten, welche in dieser Berechnung nicht berücksichtigt werden.

### Ermittlung Finanzierungsbedarf:

Gesamtinvestitionskosten	167.175 Euro
- Eigenmittel	45.000 Euro
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>122.175 Euro</b>
+ Bearbeitungsgebühr (1,5% von Finanzierungsvolumen)	1.875 Euro
+ Eintragungsgebühr Grundschuld (Fixbetrag lt. Gebührenordnung)	300 Euro
+ Puffer	650 Euro
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>125.000 Euro</b>

*Tabelle 2: Ermittlung Finanzierungsbedarf, Quelle: eigene Darstellung*

Bei einem Finanzierungsvolumen von EUR 125.000 und einem Beleihungswert von EUR 128.800 ist der Kredit zu 100 % gedeckt. Dennoch werden die meisten Banken bis zu 120 % des Finanzierungsvolumens in das Grundbuch eintragen lassen.

Die Banken haben wie bereits erwähnt einen Ähnlichen (wenn nicht sogar gleichen) Prüfungsprozess von Immobilienfinanzierungen einzuhalten. Da jedoch die Immobilie in Deutschland liegt, werden österreichische Banken (sofern sie überhaupt Kredite für deutsche Immobilien vergeben) eine höhere Bearbeitungsgebühr fordern.

Von der Zeitspanne her lässt sich aus Erfahrung sagen, dass österreichische Banken in der Prüfung, Entscheidung und Auszahlung der Finanzierung teilweise wesentlich schneller agieren.

Da die Finanzierung gedeckt ist, werden die Zinsen für das Darlehen dementsprechend niedrig sein, wobei gesagt werden muss, dass deutsche Banken für deutsche Immobilien wesentlich preiswerter anbieten. In diesem Beispiel wird davon ausgegangen, dass der Investor einen endfälligen Kredit mit einer Laufzeit von 5 Jahren wünscht. Der Zinssatz soll über die gesamte Laufzeit fixiert werden.

Natürlich hängt die Kondition von mehreren Faktoren (wie z.B. Neukunde/Bestandskunde, veranlagtes Volumen, Bonität, etc.) ab. Hier wird davon ausgegangen, dass der Investor bei beiden Banken Neukunde ist.

- Zinsangebot österreichische Bank: 3,0 % fix auf 5 Jahre – Zinsen pro Monat: EUR 312,50
- Zinsangebot deutsche Bank: 2,3 % fix auf 5 Jahre – Zinsen pro Monat: EUR 239,58

Grundsätzlich liegen die Angebote nur um 0,7% auseinander – in absoluten Zahlen auf 5 Jahre gesehen, ist dies jedoch ein erheblicher Unterschied. Bei unseren Finanzierungsvolumen wäre das eine Zinsdifferenz von EUR 4.375,20 gesehen auf 5 Jahre. Nach Ablauf der Laufzeit kann der Investor entscheiden, ob er die Immobilie gewinnbringend verkauft und somit den offenen Betrag von EUR 125.000 bezahlt oder ob er den Kredit in eine langfristige Finanzierung umwandelt.

Folgende Sicherheiten werden von beiden Banken verlangt:

- Grundschuld über 120% des Finanzierungsvolumens – somit EUR 150.000
- Mietzession

Wie der Leser an diesem Beispiel erkennen kann, ist der Ablauf der einzelnen Banken im Wesentlichen ähnlich - lediglich die Kondition und die Bearbeitungsgebühr weicht ab. Hier ist es wichtig bzw. zu empfehlen, viele verschiedene Angebote einzuholen und sich für das beste Angebot zu entscheiden.

## 7 Beispielrechnung – Vergleich Investmentstandort Deutschland und Österreich

Unter diesem Kapitel wird ein Beispiel anhand von tatsächlich ausgeschriebenen Exposé gerechnet, um dem Leser den wirtschaftlichen Unterschied zwischen Österreich und Deutschland zu veranschaulichen. Um einen Vergleich herstellen zu können, müssen zuerst die Bewertungsparameter festgelegt werden, damit die richtigen Städte zur Berechnung herangezogen werden. Das Beispiel hätte keine Aussagekraft, wenn z.B. Wien mit einer kleinen Ortschaft in Deutschland verglichen wird. Daher werden folgende Parameter zur Vergleichbarkeit der Städte herangezogen:

- Größe
- Einwohnerzahl
- Bevölkerungsentwicklung
- Leerstandquote
- Attraktivität (Studienangebot, Infrastruktur, etc.)

Anhand dieser Kennzahlen wird definiert, welche Städte vergleichbar sind und in die Beispielrechnung aufgenommen werden können. Die Bankzinsen und Finanzierungshöhe ist ident mit exakt denselben Zinssatz, damit lediglich die wirtschaftlichen Parameter der Immobilie analysiert werden.

Im Anschluss wird eine Vergleichsrechnung erstellt, bei der folgende Vorgabe zu beachten sind:

Beispiel 1: Ein österreichischer Investor hat ca. EUR 500.000 zur Verfügung und möchte in Eigentumswohnungen investieren. Es handelt sich hierbei um einen risikoaversen Anleger.

Zu beachten ist, dass bei den ausgewählten Immobilien keine Ankaufsprüfung stattgefunden hat und somit das Exposé als „richtig“ herangezogen wurde. Sollte ein Investor die angeführten Immobilien erwerben wollen, muss dies umfangreich geprüft und kalkuliert werden.

### 7.1 Vergleich der einzelnen Städte

Das Ziel bei diesem Abschnitt ist die Suche nach Städten, welche ähnliche Kennzahlen vorweisen, damit diese annähernd miteinander verglichen werden können. Dem Leser muss bewusst sein, dass eine genaue Vergleichbarkeit der Städte nicht möglich ist, da immer diverse Parameter voneinander

abweichen. Hier wird versucht anhand eines Punktesystems in den oben angeführten Kategorien Parallelen zu finden und somit eine Reihung vorzunehmen.

Die folgende Matrix umfasst die vorab definierten Kennzahlen in der senkrechten Achse und die Bewertungspunkte in der waagrechten Achse. Die Punktevergabe erfolgt von 1 Punkt (wenig Zustimmung) bis 10 Punkte (große Zustimmung). Anhand dieser Auswertung werden im Anschluss die Stadt mit den meisten Punkten aus Österreich mit der Stadt mit den meisten Punkten aus Deutschland verglichen. Es wurde versucht, aufgrund der vorliegenden Kennzahlen die Städte objektiv zu bewerten.

Zur Bewertung wurden fünf österreichische und fünf deutsche Städte herangezogen, damit eine tatsächliche Reihung stattfinden kann. Lediglich die Sparte „Attraktivität“ ist nicht auf eine veröffentlichte Kennzahl zurückzuführen. Hier wurden die diversen kulturellen- und Bildungsangebote zur Beurteilung herangezogen und versucht eine objektive Reihung vorzunehmen.

Das im Anschluss durchgeführte Rechenbeispiel nimmt Bezug auf die Auswertung und ermöglicht dem Leser einen Überblick über die Renditechancen der jeweils gegenüberstehenden Städte.

Stadt	Größe (km <sup>2</sup> )	Ranking Größe	Einwohnerzahl (2017)	Ranking Einwohner	Bevölkerungsentwicklung (%)	Ranking Entwicklung	Attraktivität
Wien	414,6	9	1.868.000	9	1,13%	9	9
Salzburg	65,68	1	152.367	4	0,68%	4	6
Innsbruck	104,9	3	132.236	3	0,23%	3	4
Graz	127,6	5	283.869	6	0,97%	7	5
St. Pölten	108,5	4	54.213	1	0,80%	6	3
Berlin	891,8	10	3.613.495	10	1,08%	8	10
Leipzig	297,6	7	581.980	8	1,90%	10	8
Dresden	328,8	8	551.072	7	0,71%	5	7
Chemnitz	220,8	6	246.855	5	0,20%	2	2
Zwickau	102,5	2	90.515	2	-0,35%	1	1

Tabelle 3: Vergleich diverser Städte, Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der oben angeführten Auswertung wurden die einzelnen Ergebnisse nochmals zusammengefasst und die jeweiligen Gesamtpunkte ermittelt:

Kennzahl	Österreich					Deutschland				
	Wien	Salzburg	Innsbruck	Graz	St. Pölten	Berlin	Leipzig	Dresden	Chemnitz	Zwickau
Größe	9	1	3	5	4	10	7	8	6	2
Einwohnerzahl	9	4	3	6	1	10	8	7	5	2
Bevölkerungsentwicklung	9	4	3	7	6	8	10	5	2	1
Attraktivität	9	6	4	5	3	10	8	7	2	1
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>6</b>

Tabelle 4: Vergleich diverser Städte - Gesamtpunkte, Quelle: eigene Darstellung

Durch die ermittelten Gesamtpunkte lässt sich nun eine Reihung einerseits der österreichischen und andererseits der deutschen Städte vornehmen:

Österreich	Reihung	Deutschland
Wien	1	Berlin
Graz	2	Leipzig
Salzburg	3	Dresden
St. Pölten	4	Chemnitz
Innsbruck	5	Zwickau

*Tabelle 5: Reihung Städte, Quelle: eigene Darstellung*

Die Reihung basiert ausschließlich aufgrund der angeführten Parameter. Es wurde bei dieser Bewertungsmethode versucht, die Städte aufgrund deren Kennzahlen zu reihen, damit sie bei dem folgenden Rechenbeispiel besser gegenübergestellt werden kann.

## 7.2 Rechenbeispiel

Bei diesem Rechenbeispiel möchte ein österreichischer Anleger ca. EUR 500.000 in vermietete Eigentumswohnungen investieren. Da es sich hierbei um einen risikoaversen Anleger handelt, ist die Rendite zweitrangig. Es wird davon ausgegangen, dass der Investor eine Streuung wünscht und immer einen Eigenkapitalanteil von 50 % einbringen möchte. Da die Bankfinanzierung bei beiden Varianten gleich wäre, wird sie in der Berechnung außer Acht gelassen.

Damit eine Streuung erzielt wird, werden bei diesem Beispiel hauptsächlich Eigentumswohnungen in den ersten beiden Städten gesucht (lt. Ranking). Dennoch kann (damit auch eine vertretbare Rendite erzielt wird) auch eine Eigentumswohnung aus einer Stadt mit dem Ranking 4 oder 5 hinzugenommen werden.

### 7.2.1 Österreich

In Österreich wird der Fokus hauptsächlich auf Wien und Graz gelegt, wobei auch eine Wohnung aus St. Pölten in das Portfolio aufgenommen wird. Zuerst werden die ausgewählten Wohnungen kurz vorgestellt und in Anschluss daran wird dem Leser eine Übersicht des Portfolios veranschaulicht.

### Objekt Wien-Penzing

Bei dem ersten Objekt handelt es sich um eine kleine Eigentumswohnung in einer Altbauvilla im 14. Gemeindebezirk von Wien. Laut Exposé (siehe Anhang 1) wurde die Villa im Jahr 1896 gebaut und im Jahr 2012 saniert. Das Gebäude ist nicht belastet und der Reparaturfond weist keine Rückstände auf. Somit wird davon ausgegangen, dass kein Reparaturstau vorhanden ist.

Die Villa liegt in einer sehr schönen bzw. ruhigen Gebiet von Wien und bietet in naher Umgebung ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich ist das Gebäude sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die monatliche Miete beträgt EUR 450 pro Monat inkl. Betriebskosten. Der Mietvertrag wurde unbefristet abgeschlossen. Innerhalb der Wohnung wurden alle Strom- und Wasserleitungen, sowie die Heiztherme vor wenigen Jahren neu installiert.

### Objekt Wien-Favoriten

Dieses Objekt liegt im Zentrum von 10. Wiener Gemeindebezirk – direkt in der Nähe vom Reumannplatz. Somit ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut gegeben. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ebenfalls fußläufig in kürzester Zeit erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit laut Exposé (Anhang 2) befristet bis 31.03.2020 vermietet und wäre ab 01.04.2020 verfügbar. In diesem Beispiel wird davon ausgegangen, dass die Miete zu denselben Konditionen weiterhin erwirtschaftet wird. Der Nettomietzins beträgt EUR 412,58 pro Monat.

Aufgrund der zentralen Lage in einem aufstrebenden Bezirk wurde diese Wohnung in das Portfolio aufgenommen.

### Objekt Wien-Floridsdorf

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Neubau im 21. Wiener Gemeindebezirk. Durch die zentrale Lage ist eine gute Verbindung in die Innenstadt von Wien gegeben. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie ein Badeteich für den Sommer sind in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung ist lt. Exposé (Anhang 3) derzeit bis 21.10.2021 befristet vermietet und der Nettomietzins beträgt EUR 423,35 pro Monat.

### Objekt Graz-Liebenau

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen Neubau im Grazer-Bezirk Liebenau. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 errichtet und ist somit ein Neubau. Es befindet sich in der Nähe vom Murpark-Einkaufszentrum und erfüllt somit alle Erfordernisse für den täglichen Bedarf.

Die Wohnung (siehe Anhang 4) ist derzeit befristet bis 01.09.2021 vermietet und erwirtschaftet einen Nettomietzins von EUR 424,67 pro Monat.

### Objekt Graz-Eggendorf

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Kleinwohnung mit 30 m<sup>2</sup> im direkten Umfeld der FH Joanneum. Da Graz als Studentenstadt bekannt ist und insbesondere Kleinwohnungen bei Studenten sehr begehrt sind, wurde dieses Objekt in das Portfolio aufgenommen.

Die Wohnung bietet eine Terrasse und ist öffentlich sehr gut angebunden. Laut Exposé (Anhang 5) ist dieses Objekt bis September 2022 befristet vermietet. Da die Hauptinteressenten Studenten sind, ist dies auch von Vorteil. Die derzeitige Nettomiete beträgt EUR 310 pro Monat.

### Objekt St. Pölten

St. Pölten ist die Landeshauptstadt von Niederösterreich. Aufgrund der eher niedrigen Kaufpreise ist es jedoch ein Markt, bei dem noch ein Entwicklungspotenzial vorhanden ist.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine 110 m<sup>2</sup>-Wohnung in Toplage. Eine unbefristete Vermietung wird angenommen und erwirtschaftet einen monatlichen Nettomietzins von ca. EUR 550,00.

St. Pölten ist generell sehr gut an den Nahverkehr zu Wien angeschlossen und bietet in näherer Umgebung viele Freizeitaktivitäten. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden.

Die nächste Seite veranschaulicht dem Leser das ausgearbeitete „Österreich-Portfolio“ samt deren wirtschaftlichen Berechnungen.

### Gesamtportfolio „Österreich“:

Bezirk	Stadt	Kaufpreis	Größe m <sup>2</sup>	KP/m <sup>2</sup>	KP inkl. NK	Mieteinnahmen p.a.	Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup>	Rendite	Restkapital
Penzing	Wien	149.000	40,14	3.712	163.900	4.200	8,72	2,56%	418.050
Favoriten	Wien	179.000	40,08	4.466	196.900	4.951	10,29	2,51%	319.600
Floridsdorf	Wien	152.937	45,57	3.356	168.231	5.080	9,29	3,02%	235.485
Liebenau	Graz	148.000	46,10	3.210	162.800	5.096	9,21	3,13%	154.085
Eggenberg	Graz	120.000	30,00	4.000	132.000	3.720	10,33	2,82%	94.085
St. Pölten	St. Pölten	199.000	110,00	1.809	218.900	6.600	5,00	3,02%	-5.415
<b>Ergebnis</b>		<b>947.937</b>	<b>311,89</b>	<b>3.039</b>	<b>1.042.731</b>	<b>29.647</b>	<b>7,92</b>	<b>2,84%</b>	

*Tabelle 6: Gesamtportfolio Österreich, Quelle: eigene Darstellung*

Wie der Leser erkennen kann, konnten bei einem Startvolumen von EUR 500.000 bei einer Finanzierung von 50% Immobilien im Wert von EUR 946.937 (exkl. Nebenkosten) erworben werden. Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis beträgt über EUR 3.000 bei Mieteinnahmen von durchschnittlich EUR 8,00 pro m<sup>2</sup> und Monat. In diesem Beispiel wurden keine Wohnungen in den inneren Bezirken von Wien erworben, da aufgrund der hohen Preise eine Streuung nicht möglich gewesen wäre. Somit kann eine Anfangsrendite (inkl. Berücksichtigung der Kaufnebenkosten) von 2,85% erwirtschaftet werden.

### 7.2.2 Deutschland

Auch in Deutschland wird der Fokus hauptsächlich auf Berlin und Leipzig gelegt, wobei auch einzelne Immobilien aus Chemnitz oder Zwickau inkludiert werden können. Unter diesem Punkt werden vorab erneut die einzelnen Immobilien vorgestellt und im Anschluss das Gesamtportfolio erläutert.

#### Objekt Berlin-Lichtenrade

Das erste Objekt (siehe Anhang 7) befindet sich im Stadtteil Lichtenrade/Tempelhof-Schöneberg und wurde im Jahr 1995 errichtet. Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt mitten in einem für Familien sehr beliebten, aber auch ruhigen Wohngebiet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut.

Die Zwei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse bietet einen guten Grundriss und ist derzeit unbefristet vermietet. Der Nettomietzins beträgt ca. EUR 500.

#### Objekt Berlin-Tegel

Diese Wohnung (Anhang 8) liegt in einem schönen Altbau im bekannten Berliner Bezirk Tegel. Sie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse von der Beliner Straße (Einkaufsstraße). Die U-Bahn-Station „Alt-Tegel“ ist ebenfalls in direkter Nähe der Liegenschaft.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet und erwirtschaftet einen monatlichen Mietzins von ca. EUR 270.

#### Objekt Leipzig-Kleinzschocher

Das Objekt in Anhang 9 befindet sich im Leipziger Stadtteil Kleinzschocher, welches sich im Südwesten der Stadt befindet. In 15 Fahrminuten ist das Zentrum Leipzigs erreichbar. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in direkter Nähe zu der Liegenschaft und die nächste Bushaltestelle ist auch fußläufig gut erreichbar.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon, welche seit 2005 durchgehend vermietet ist. Der Nettomietzins beträgt ca. EUR 300 pro Monat.

#### Objekt Leipzig-Gohlis Süd

Die Wohnung befindet sich im begehrtesten Stadtteil Leipzigs und ist somit für Anleger von hohem Interesse. Das Gebäude wurde lt. Exposé (Anhang 10) 1920 erbaut und laufend saniert, sodass das Erscheinungsbild sehr positiv ist.

Die Drei-Zimmer-Wohnung samt Balkon ist für ca. EUR 450 pro Monat unbefristet vermietet.

### Objekt Leipzig-Sellerhausen

Diese Immobilie wäre für unter EUR 100.000 zu erwerben. Das Gebäude wurde um 1900 erbaut und im Jahr 1995 kernsaniert (siehe Anhang 11). Mit einer Entfernung von lediglich 4 Kilometer vom Leipziger Stadtzentrum ist das Objekt in einer sehr attraktiven Umgebung.

Die vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung ist bereits seit 1993 unbefristet vermietet und erwirtschaftet einen Nettomietzins von ca. EUR 350 pro Monat.

### Objekt Chemnitz-Kaßberg

Wie bereits in den oberen Absätzen beschrieben ist Chemnitz noch nicht so begehrt, wie zum Beispiel Leipzig. Dennoch gibt es einige Stadtteile, die derzeit enorm nachgefragt sind. Kaßberg ist einer dieser Stadtteile, da es sich hierbei um eines der größten Gründerzeit- und Jugendstilviertel Europas handelt. Das Gebäude bzw. die Villa (Anhang 12) ähnelt einem Schloss und befindet sich auf einem ca. 1.260 m<sup>2</sup> großem Grundstück am Rande des Kaßberges.

Die geräumige Zwei-Zimmer-Wohnung samt Balkon befindet sich im ersten Stock und ist unbefristet für EUR 400 pro Monat vermietet.

### Objekt Zwickau-Marienthal

Bei einem Kaufpreis von unter EUR 1.000 und einer Rendite von ca. 5% ist diese Wohnung jedenfalls ein interessantes Anlageobjekt und in dieses Portfolio aufzunehmen.

Zwickau ist aufgrund der zuwandernden Unternehmen ein immer wichtigeres Wohngebiet und auch für Investoren immer attraktiver. Das Gebäude wurde um 1900 erbaut und im Jahr 1992 umfassend saniert. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut gegeben und auch die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Die Drei-Raum-Wohnung samt Balkon ist unbefristet vermietet und erwirtschaftet einen Nettomietzins von EUR 320 pro Monat. Hier ist jedoch eine Mietsteigerung bis zu EUR 5,20 pro m<sup>2</sup> gut möglich.

### Objekt Zwickau-Marienthal

Das letzte Objekt des Portfolios befindet sich ebenfalls im Stadtteil Marienthal. Zu beachten ist der geringe Kaufpreis von etwas über EUR 500 pro Quadratmeter und die Rendite von über 8%. Das Gebäude wurde ebenfalls um 1900 erbaut und in den 1990er Jahren saniert. Wie das Objekt unter 7.2.2.7 befindet sich auch diese Immobilie nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die Ein-Zimmer-Wohnung ist unbefristet für ca. EUR 150 pro Monat vermietet.

## Gesamtportfolio „Deutschland“

Bezirk	Stadt	Kaufpreis	Größe m <sup>2</sup>	KP/m <sup>2</sup>	KP inkl. NK	Mieteinnahmen p.a.	Mieteinnahmen pro m2	Rendite	Restkapital
Lichtenrade	Berlin	199.192	71,14	2.800	219.111	6.000	7,03	2,74%	390.444
Tegel	Berlin	117.300	48,89	2.399	129.030	3.240	5,52	2,51%	325.929
Kleinzschocher	Leipzig	85.000	61,21	1.389	93.500	3.600	4,90	3,85%	279.179
Gohlis-Süd	Leipzig	170.000	78,00	2.179	187.000	5.400	5,77	2,89%	185.679
Sellerhausen	Leipzig	99.999	76,38	1.309	109.999	4.200	4,58	3,82%	135.680
Kaßberg	Chemnitz	139.000	81,00	1.716	152.900	4.800	4,94	3,14%	59.230
Marienthal	Zwickau	70.000	74,15	944	77.000	3.840	4,32	4,99%	20.730
Marienthal	Zwickau	20.000	35,00	571	22.000	1.800	4,29	8,18%	9.730
<b>Ergebnis</b>		<b>900.491</b>	<b>525,77</b>	<b>1.713</b>	<b>990.540</b>	<b>32.880</b>	<b>5,21</b>	<b>3,32%</b>	

Tabelle 7: Gesamtportfolio "Deutschland", Quelle: eigene Darstellung

Auch hier kann der Leser erkennen, dass Immobilien im Wert von ca. EUR 900.000 exkl. Nebenkosten erworben wurden. Der Kaufpreis pro Quadratmeter beläuft sich auf EUR 1.713. Bei Mieteinnahmen von EUR 32.880 errechnet sich eine Rendite von 3,32%. Zu erwähnen ist noch, dass der Investor noch ca. EUR 10.000 an Restkapital zur Verfügung hat.

### 7.2.3 Gegenüberstellung der Ergebnisse

Um den Leser nochmals einen kurzen Überblick über das Ergebnis zu veranschaulichen, werden die wichtigsten bzw. aussagekräftigsten Auswertungen nochmals gegenübergestellt.

<b>Kennzahl</b>	<b>Portfolio Österreich</b>	<b>Portfolio Deutschland</b>
Größe	312	526
KP/m <sup>2</sup>	3.039	1.713
Mieteinnahmen p.a.	29.647	32.880
Rendite	2,84%	3,32%

*Tabelle 8: Gegenüberstellung Portfolios, Quelle: eigene Darstellung*

Folgend wird nun auf die einzelnen Parameter eingegangen:

#### Größe

Aufgrund der niedrigen Kaufpreise konnten bei dem deutschen Portfolio wesentlich mehr Immobilien erworben werden. Wenn der Investor auf eine Wertsteigerung spekuliert, wäre das deutsche Portfolio zu bevorzugen.

#### Kaufpreis pro Quadratmeter

Der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt bei dem deutschen Portfolio bei EUR 1.713, während bei österreichischen Immobilien der Quadratmeterpreis bei EUR 3.066 liegt. Unter diesen Punkt ist zu berücksichtigen, dass die ausgewählten Immobilien in Deutschland (insbesondere in Leipzig, Chemnitz und Zwickau) in sehr gefragten Stadtteilen liegen. Hier wäre auch noch eine weitere Streuung mit billigeren Quadratmeterpreisen möglich gewesen.

#### Mieteinnahmen p.a.

Obwohl bei beiden Portfolios annähernd dasselbe Volumen investiert wurde, konnten in Deutschland zwei Wohnungen mehr erworben werden (obwohl am Ende noch ein „Puffer“ von ca. EUR 10.000 zur Verfügung stand). Aufgrund dessen übersteigen die deutschen Mieteinnahmen p.a. die österreichischen um ca. EUR 3.000.

#### Rendite

Auch hier gilt zu berücksichtigen, dass in Deutschland überwiegend Top-Lagen ausgewählt wurden. Dennoch hätte der Investor beim deutschen Portfolio eine 0,5% bessere Rendite erwirtschaftet. Wie der Leser dem Objekt „Zwickau-Marienthal“ entnehmen kann, sind auch weit höhere Renditen möglich.

## 8 Conclusio

Diese Masterthesis hat sich die Darstellung bzw. Analyse des deutschen (insbesondere des ostdeutschen) Immobilienmarktes zum Thema genommen. Viele österreichische Privatanleger suchen derzeit aufgrund einer anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Union Alternativen, um eine akzeptable Rendite erwirtschaften zu können – eine gute Alternative kann der Kauf einer Immobilie sein. Aufgrund des vorhandenen Know-How's investieren Österreicher jedoch hauptsächlich am heimischen Immobilienmarkt. Da die Quadratmeterpreise jedoch (im Vergleich zu Ostdeutschland) sehr hoch und die Rendite dementsprechend niedrig sind, hat der Autor mit dieser Masterthesis versucht, den ostdeutschen Immobilienmarkt wirtschaftlich und rechtlich zu analysieren, um den österreichischen Privatanleger eine Alternative zum österreichischen Immobilienmarkt aufzuzeigen.

Um die Fragestellung dieser Masterthesis beantworten zu können, muss eine Unterscheidung der Investoren vorgenommen werden. Aus wirtschaftlicher Sicht sollte jeder Immobilieninvestor in Ostdeutschland investieren – dies ist anhand der Fakten unter Kapitel 4, sowie anhand der Beispielrechnung eindeutig ersichtlich. Einerseits liegen die Kaufpreise weit unter dem österreichischen Niveau und andererseits sind die Renditen wesentlich höher. Aufgrund dieser Kennzahlen, sowie aufgrund der Tatsache, dass Deutschland die größte Volkswirtschaft in Europa ist, muss von einer steigenden Kaufpreisentwicklung auszugehen sein. Auch aus rechtlicher und steuerlicher Sicht ist ein Immobilieninvestment in Ostdeutschland von Vorteil, da einerseits kein explizites Mietrechtsgesetz existiert (die deutschen Gesetze sind „einfacher“) und andererseits der steuerliche Vorteil von österreichischen Staatsbürger komplett genutzt werden kann. Somit ist eine Investition unter diesen Gesichtspunkten jedenfalls eine gute Alternative für österreichische Privatanleger.

Die „Kehrseite der Medaille“ ist das fehlende Know-How der privaten Investoren. Viele Anleger entscheiden sich nach langen Überlegungen für die Anschaffung einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage und begeben sich somit in ein „unbekanntes Gebiet“. Sie haben in diesem Bereich kein bzw. wenig Know-How und wollen kein Risiko eingehen. Jeder Investor (insbesondere jeder private Investor) hat auch bei einer sicheren Anlage Angst vor Verlust bzw. Leerstand. Wenn nun die Immobilie in einem anderen Land liegt und anderen Gesetzen unterworfen ist, steigt diese Angst noch mehr. Der Investor könnte sich aufgrund der fehlenden Expertise bereits unsicher sein – durch die große Distanz zwischen dem eigenen Wohnsitz und der erworbenen Immobilie könnte diese Unsicherheit nur noch mehr steigen. Dadurch lässt sich die Forschungsfrage dieser Masterthesis nur folgendermaßen beantworten:

Ein Immobilieninvestment in Ostdeutschland ist unter kaufmännischen und rechtlichen Aspekten eine sehr gute und lukrative Alternative für österreichische Privatanleger. Sollte der Investor jedoch noch keine Vorsorgewohnung besitzen und dadurch in diesem Bereich noch keine Expertise vorweisen können, müsste vorab die eigene Risikobereitschaft und die eigenen Erwartungen abgewogen werden. Ein Immobilieninvestment ist immer mit einer hohen Kapitaleinbringung und Kapitalbindung verbunden – daher hat das Gefühl des Investors höchste Priorität. „Eine Investition mit einer guten Rendite bereitet keine Freude, wenn der Anleger nicht gut schlafen kann.“

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Gesetzbuch
Bevölkerungsentw.	Bevölkerungsentwicklung
b.z.w.	Beziehungsweise
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EU	Europäische Union
EUR	Euro
Lt.	Laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mrd.	Milliarden
MRG	Mietrechtsgesetz
p.a.	Per anno (pro Jahr)
Pkt.	Punkt
USt.	Umsatzsteuer
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	Zum Beispiel
Zzgl.	Zuzüglich

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung GIK, Quelle: eigene Darstellung .....	55
Tabelle 2: Ermittlung Finanzierungsbedarf, Quelle: eigene Darstellung.....	56
Tabelle 3: Vergleich diverser Städte, Quelle: eigene Darstellung .....	60
Tabelle 4: Vergleich diverser Städte - Gesamtpunkte, Quelle: eigene Darstellung .....	60
Tabelle 5: Reihung Städte, Quelle: eigene Darstellung .....	61
Tabelle 6: Gesamtportfolio Österreich, Quelle: eigene Darstellung .....	64
Tabelle 7: Gesamtportfolio "Deutschland", Quelle: eigene Darstellung.....	67
Tabelle 8: Gegenüberstellung Portfolios, Quelle: eigene Darstellung .....	68

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das Magische Dreieck – Quelle: Eigene Darstellung.....	5
Abbildung 2: Wertentwicklung OMV AG über die letzten 5 Jahre, Quelle: <a href="https://www.finanzen.net/aktien/OMV-Aktie">https://www.finanzen.net/aktien/OMV-Aktie</a> , Stand: 02.08.2018. ....	7
Abbildung 3: Wertentwicklung einer italienischen Staatsanleihe, Quelle: <a href="https://www.finanzen.net/anleihen/a1avq7-italien-anleihe">https://www.finanzen.net/anleihen/a1avq7-italien-anleihe</a> , Stand: 02.08.2018. ....	8
Abbildung 4: Wertentwicklung ATX-Chart über 5 Jahre, Quelle: <a href="https://www.finanzen.net/index/ATX">https://www.finanzen.net/index/ATX</a> , Stand vom: 02.08.2018 .....	9
Abbildung 5: Wertentwicklung Gold, Quelle: <a href="https://www.finanzen.net/rohstoffe/goldpreis">https://www.finanzen.net/rohstoffe/goldpreis</a> , Stand vom: 02.08.2018.....	11
Abbildung 6: Das Magische Dreieck für risikoaverse Immobilieninvestoren, Quelle: eigene Darstellung .....	13
Abbildung 7: Das Magische Dreieck für risikobereite Immobilieninvestoren, Quelle: eigene Darstellung .....	14
Abbildung 8: Gesamtnutzungsdauer von Immobilien, Quelle: vgl. Kranewitter (2017), S.76f. ....	16
Abbildung 9: Ausschnitt GB WEG, Quelle: eigene Darstellung .....	19
Abbildung 10: Ausschnitt GB MZH, Quelle: eigene Darstellung.....	20
Abbildung 16: Europäische Metropolen - Vergleich Euro/m <sup>2</sup> , Quelle: Von Pool Immobilien (2017), S.9. .....	24
Abbildung 17: Angebotspreise für neu errichtete Wohnungen in Deutschland, Quelle: empica – Statista 2018.....	25
Abbildung 18: Angebotspreise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland, Quelle, empica – Statista 2018.....	26
Abbildung 19: Angebotspreisentwicklung München, Quelle: empica – Statista 2018 .....	27
Abbildung 20: Gegenüberstellung Rendite München - 2009-2018, Quelle: eigene Darstellung.....	28
Abbildung 21: Kaufpreisentwicklung Leipzig, Quelle: empica – Statista 2018.....	32
Abbildung 22: Mietpreisentwicklung Leipzig, Quelle: empica – Statista 2018 .....	33
Abbildung 23: Gegenüberstellung Rendite Leipzig - 2010-2018, Quelle: eigene Darstellung .....	33
Abbildung 24: Kaufpreisentwicklung Dresden, Quelle: empica – Statista 2018 .....	34
Abbildung 25: Mietpreisentwicklung Dresden, Quelle: empica – Statista 2018.....	35
Abbildung 26:Gegenüberstellung Rendite Dresden - 2010-2018, Quelle: eigene Darstellung.....	35
Abbildung 27: Immobilienpreisspiegel 2018 – Chemnitz, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Immobilienpreise Chemnitz 2018. Stand vom: 19.10.2018. ....	36

Abbildung 28: Mieteinnahmen pro Wohnungsgröße Chemnitz, Quelle: Fog-Institut (2018): Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2018. Stand vom: 19.10.2018. ....	37
Abbildung 29: Rendite Chemnitz 2018, Quelle: eigene Darstellung .....	37
Abbildung 30: Immobilienpreisspiegel 2018 – Zwickau, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Immobilienpreise Zwickau 2018. Stand vom: 31.10.2018. ....	38
Abbildung 31: Mietpreisspiegel 2018 – Zwickau, Quelle: Wohnungsbörse (2018): Mietspiegel Zwickau 2018. Stand vom: 31.10.2018. ....	39
Abbildung 32: Rendite Zwickau 2018, Quelle: eigene Darstellung .....	39
Abbildung 33: Renditevergleich Ostdeutschland, Quelle: eigene Darstellung .....	40
Abbildung 34: Maklerprovision Kauf, Quelle: eigene Darstellung .....	46

## Literaturverzeichnis

### Bücher:

**Bürgerliches Gesetzbuch**, BGBl I 1964 idF I 2002.

**Brauer Kerry (2019):** Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung. 10. Aufl., Springer Gahler Verlag, Wiesbaden.

**Goldwein Alexander (2019):** Geld verdienen mit Wohnimmobilien. Erfolg als privater Immobilieninvestor. 3. Aufl., M&E Books Verlag, Mohnheim am Rhein.

Goldwein Alexander (2017): Immobilien richtig finanzieren und kalkulieren: Masterkurs Immobilieninvestments. M&E Books Verlag, Mohnheim am Rhein.

**Gondring, Hanspeter/Wagner, Thomas (2015):** Real Estate Asset Management. Handbuch für Studium und Praxis. 2. Aufl., Verlag Franz Vahlen, München.

**Grundbuchordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994

**Kranewitter, Heino (2017):** Liegenschaftsbewertung. 7. Aufl., Manz Verlag, Wien.

**Scherbaum, Christoph (2015):** So funktioniert die Börse. 2. Aufl., Haufe-Lexware GmbH & Co KG, Freiburg.

**Schulze, Eike/Stein, Anette/Tietgen, Andreas/Möller, Stefan (2015):** Immobilien als Geldanlage. Haufe-Lexware GmbH & Co KG, Freiburg.

**Stürzer, Rudolf/Koch, Michael/Hopfensperger, Georg/Sterns, Detlef/Sterns-Kolbeck, Melanie/Ziegelmayr, Claudia (2016):** Praxishandbuch Wohnungseigentum. 5. Aufl., Haufe-Lexware GmbH & Co KG, Freiburg.

**TAG Immobilien AG (2017):** Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017.

**Trübstein, Michael (2011):** Praxishandbuch Immobilieninvestments: Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich. Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

**Vollmuth, Hilmar/Zwettler, Robert (2016):** Kennzahlen. 3. Aufl., Haufe-Lexware GmbH & Co KG, Freiburg.

**Von Poll Immobilien (2017):** Marktbericht für Wohnimmobilien in Deutschland 2017.

**Winterlich, Jörg (2016):** Erfolgreich mit Immobilien-Investments. Die Kunst, wie Privatinvestoren mit Wohnimmobilien Geld verdienen. Haufe Verlag, Freiburg/München.

#### **Interne Firmendokumente:**

**CMS Hasche Sigle (2018):** Besonderheiten im Wohnraummietrecht in Deutschland. Interne Unterlage der MAGAN Advisors GmbH.

**Jakus, Marion (2018):** Immobilien. Besteuerung natürlicher Personen mit Wohnsitz in Österreich bei Erwerb und Besitz einer Immobilie in Deutschland. Internes Merkblatt.

#### **Internetquellen:**

**Arbeiterkammer (o.J.):** Investmentfonds. Abgerufen von:

<https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Geldanlage/Investmentfonds.html>,

Stand vom: 03.08.2018.

**Bundesagentur für Arbeit (2018):** Zwickau. Agentur für Arbeit. Abgerufen von:

<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen/Zwickau-Nav.html>, Stand vom: 31.10.2018.

**Deutschefxbroker.de. Das Vergleichsportale (o.J.):** Aktien: Vor- und Nachteile von Wertpapieren.

Abgerufen von: <https://www.deutschefxbroker.de/aktien-vs-geldanlagen/>, Stand vom: 03.08.2018).

**Engel&Völkers (2017):** Immobilienmarkt Dresden 2017. Abgerufen von:

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/deutschland/marktbericht/immobilienmarkt-dresden-2017/>,

Stand vom: 07.10.2018.

**Engel&Völkers (2017):** Immobilienmarkt Chemnitz 2017. Abgerufen von:

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/deutschland/marktbericht/immobilienmarkt-chemnitz-2017/>, Stand vom: 19.10.2018.

**Exporo.de (o.J.):** Ostdeutschland: Ein Immobilienmarkt blüht auf. Abgerufen von:

<https://exporo.de/blog/immobilienmarkt-ostdeutschland>, Stand vom: 06.10.2018.

**Focus (o.J.):** Makler werden ist nicht schwer. Abgerufen von:

[https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tid-31845/unbeliebte-waechter-ueber-den-wohnungsmangel-die-unheimliche-macht-der-makler-makler-werden-ist-nicht-schwer\\_aid\\_1015066.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tid-31845/unbeliebte-waechter-ueber-den-wohnungsmangel-die-unheimliche-macht-der-makler-makler-werden-ist-nicht-schwer_aid_1015066.html), Stand vom: 03.01.2019.

**Fog-Institut (2018):** Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2018. Abgerufen von: <https://www.fog-institut.de/wohnungsmarkt-report-chemnitz/>, Stand vom: 31.10.2018.

**Frehner, Max (2018):** Mietpreisbremse einfach erklärt: Was gilt, was ist neu. Abgerufen von: <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/uebersicht-zur-mietpreisbremse-was-sie-zum-thema-wissen-muessen/150/3093/365886>, Stand vom: 06.10.2018

**Geldanlage-Börse-Wirtschaft.com (o.J.):** Warum Gold und Edelmetalle als Geldanlage. Abgerufen von: <http://www.geldanlage-boerse-wirtschaft.com/geldanlageedelmetalle.html>, Stand vom: 03.08.2018.

**Haufe (2018):** Grunderwerbssteuer. Abgerufen von: <https://www.haufe.de/thema/grunderwerbsteuer/>, Stand vom: 04.01.2019.

**Help.gv.at (2018):** Was ist Wohnungseigentum? Abgerufen von: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210110.html>, Stand vom: 29.09.2018.

**Hildebrandt, Klaus (o.J.):** Vertretung beim Grundstückskaufvertrag. Abgerufen von: <http://www.hildebrandt-maeder.de/files/1206018000.pdf>, Stand vom: 03.01.2019.

**Immobilienmanager (2018):** Wohnungsleerstand: Leerstand im zehnten Jahr bundesweit rückläufig. Abgerufen von: <https://www.immobilienscout24.de/wohnungsmarkt-leerstand-bundesweite-leerstandsquote-von-geschosswohnungen-im-zehnten-jahr-ruecklaeufig/150/59791/>, Stand vom: 19.10.2018.

**Immobilienscout24.at (o.J.):** Wohnung vermieten. Abgerufen von: <https://www.immobilienscout24.at/ratgeber/eigentuemers-wohnung-vermieten-steuer.html>, Stand vom: 29.09.2018.

**Immobilienscout24.de (o.J.):** Rendite und Renditeberechnung. Abgerufen von: <https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/lexikon/rendite.html>, Stand vom: 08.09.2018.

**Immoverkauf24 (o.J.):** Maklergebühr 2018 – 10-Punkte zur Gebühr der Makler. Abgerufen von: <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/maklergebuehren/>, Stand vom: 03.01.2019.

**Jusline (o.J.):** Wohnungseigentumsgesetz 2002. Abgerufen von: <https://www.jusline.at/gesetz/weg>, Stand vom: 29.09.2018.

**Kober, Veronika (2016):** Maklerprovision: Wie viel Makler kosten dürfen. Abgerufen von: <https://www.wohnn.net.at/finanzieren/investment/maklerprovision-25478>, Stand vom: 03.01.2019.

**News (2018):** So Spart sich Österreich arm. Abgerufen von: <https://www.news.at/a/anlageform-spart-oesterreich-10227819>, Stand vom: 02.08.2018.

**Oberösterreichische Arbeiterkammer (o.J.):** Anleihen. Abgerufen von: <https://ooe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/geldanlage/Anleihen.html>, Stand vom: 03.08.2018.

**Österreichische Nationalbank (o.J.):** Factsheet Anleihen. Abgerufen von: [https://www.oenb.at/docroot/risiko\\_ertrag/wissensboerse/factsheets-anleihen.html](https://www.oenb.at/docroot/risiko_ertrag/wissensboerse/factsheets-anleihen.html), Stand vom: 02.08.2018.

**ÖVI Immobilien Akademie (o.J.):** Zugang zu den Gewerben. Abgerufen von: <https://www.immobiliienakademie.at/good2know/zugang-zu-den-gewerben>, Stand vom: 03.01.2019.

**Raab & Raab (o.J.):** Was ist eine Vorsorgewohnung. Abgerufen von: <https://www.raab.at/vorsorgewohnung/>, Stand vom: 26.08.2018.

**Rechteinfach.at (2019):** Mietrecht. Abgerufen von: <http://www.rechteinfach.at/mietrecht/>, Stand vom: 03.01.2019.

**Rechtsinformationssystem des Bundes (2018):** Bundesrecht konsolidiert: Gesamt Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz. Abgerufen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>, Stand vom: 22.09.2018.

**Rogers Immobilien (o.J.):** Kaufvertrag besser verstehen: Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr. Abgerufen von: <https://www.rogers-immobilien.de/2016/01/kaufvertrag-besser-verstehen-uebergang-von-besitz-nutzen-lasten-und-gefahr-beim-immobilienverkauf/>, Stand vom: 03.01.2019.

**Sparbuch.info (o.J.):** Vor- und Nachteile von Sparbüchern. Abgerufen von:  
<http://www.sparbuch.info/vorteile-nachteile.html>, Stand vom: 03.08.2018.

**Stadt Zwickau (o.J.):** Unternehmen und Cluster. Abgerufen von:  
[https://www.zwickau.de/de/wirtschaft/standort/unternehmen\\_cluster.php](https://www.zwickau.de/de/wirtschaft/standort/unternehmen_cluster.php), Stand vom: 31.10.2018.

**Stroux, Daniel (o.J.):** Definition: Vollmacht bei Immobilien. Abgerufen von:  
<http://www.findmyhome.at/news/vollmacht/>, Stand vom: 03.01.2019.

**Studium.at (o.J.):** Mietrecht. Abgerufen von: <https://www.studium.at/mietrecht>, Stand vom:  
22.09.2018.

**TREND (2018):** Wien für Wohnungs Vermieter einer der unrentabelsten Städte Europas. Abgerufen von: <https://www.trend.at/geld/wien-wohnungsvermieter-staedte-europas-9816168>, Stand vom:  
22.09.2018.

**Volkswagen AG (o.J.):** Das Fahrzeugwerk in Zwickau. Abgerufen von: <https://www.volkswagen-sachsen.de/de/standorte/fahrzeugwerk-zwickau.html>, Stand vom: 31.10.2018.

**Was-war-wann.de (o.J.):** Geschichte der DDR. Abgerufen von: [https://www.was-war-wann.de/geschichte/geschichte\\_der\\_ddr.html](https://www.was-war-wann.de/geschichte/geschichte_der_ddr.html), Stand vom: 07.10.2018.

**Weiss, Dominik (2017):** Immobilien: Die besten Investitionsstandorte. Abgerufen von:  
<https://www.fundresearch.de/immobilien/immobilien-die-besten-investitionsstandorte-22862.php>,  
Stand vom: 12.08.2018.

**Wiener Börse (2018):** Das magische Dreieck der Vermögensanlage. Abgerufen von:  
<https://www.wienerborse.at/wissen/in-wertpapiere-investieren/das-magische-dreieck/>, Stand vom:  
21.08.2018.

**Wohnungsbörse (2018):** Immobilienpreise Chemnitz 2018. Abgerufen von:  
<https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Chemnitz/7319>, Stand vom: 19.10.2018.

**Wohnungsbörse (2018):** Immobilienpreise Zwickau 2018. Abgerufen von:  
<https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Zwickau/7714>, Stand vom: 31.10.2018.

**Wohnungsbörse (2018):** Mietspiegel Zwickau 2018. Abgerufen von:  
<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Zwickau/7714>, Stand vom: 31.10.2018.

# Anhang

## Anhang 1

### VERMIETETE SINGLE- ODER PÄRCHENWOHNUNG IN STILVOLLEM ALTBAUANWESEN

Preis	149000 €
Fläche	40.14 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Adresse	Wien, Wien, 1140

#### KOSTEN

Kaufpreis	€ 149000
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	€ 3712.01
Betriebskosten	€ 97.23
Provisionshinweis	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Summe USt.	9.72

#### MERKMALE

Fläche	40.14 m <sup>2</sup>
Baujahr	1896
Letzte	2012
Sanierung/Modernisierung	
Wohnfläche	40.14 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gut erhalten

#### AUSSTATTUNG

Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Ofenheizung
Beheizung	Gas
Garten	Ja
Gartenfläche	300
Einbauküche	Ja

#### ENERGIE

HWB (kWh/m <sup>2</sup> a)	282.98
HWB-Klasse	F
fGEE	3.77

#### BESCHREIBUNG

##### Allgemeine Beschreibung

In hervorragender Grünruhelage umgeben von einem mehrere tausend Quadratmeter großen parkartigen Garten im Cottageviertel von Penzing gelangt eine adaptierte Single- oder Pärchenwohnung in einer im Jahr 1896 errichteten Villa zum Verkauf. Das Haus ist technisch saniert, gut gepflegt und weist alle originalen Elemente wie Altbaukastenfenster, originale Stuckornamente, Fliesen etc. auf. Der riesige, über Jahrhunderte gewachsene, nach Süden ausgerichteter verträumte Garten mit Altbaumbestand, steht zum Teil zur Mitbenützung zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf € 450,- inkl. BK. Die derzeitige Mieterin ist einverstanden, den unbefristeten Mietvertrag bei Bedarf in einen befristeten Vertrag zu ändern. Der Instandhaltungsfond weist keine Rückstände auf, das Grundstück, das Haus und die Wohnung sind unbelastet.

#### **Raumaufteilung**

Man betritt die Wohnung über das Stiegenhaus und gelangt in einen kleinen Vorraum von dem aus man die Küche und das Wohn-/ Schlafzimmer betreten kann. Über die neu möblierte Küche mit Essecke, gelangt man in das neu adaptierte Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschine. Das große Wohn-/ Schlafzimmer mit abgetrennter Schlafnische und rund 25 qm ist ebenso, wie die anderen Räume erst kürzlich neu adaptiert und ausgemalt worden. In allen Räumen hat man Tageslicht. Am Grundstück befinden sich ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum in einer Gartenhütte aus Holz.

#### **Ausstattung**

Die Wohnung ist mit einem schönen Parkettboden sowie einem Steinboden in Küche/ Bad ausgestattet. Die Küche ist komplett möbliert und mit den wichtigsten Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Dusche mit Glastüre und Regenbrause. Eine Toilette ein Waschtisch sowie eine Waschmaschine sind vorhanden. Es sind ausreichend Steckdosen in den Räumen platziert. Alle Strom- / und Wasserleitungen sowie die Heiztherme wurden vor wenigen Jahren neu installiert - 2018 wurde eine große Thermenwartung durchgeführt.

#### **Lage und Infrastruktur**

Die schöne Grünruhelage ist optimal für Sportler und Naturliebhaber, es erstreckt sich unmittelbar angrenzend der Wienerwald mit Lauf- und Wanderrouten der unterschiedlichsten Schwierigkeitsgrade von wo aus sich ein wunderschöner Blick über das Wiener Stadtgebiet offenbart. Neben Ruhe und Erholung bietet das Objekt aber dennoch beste Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und S-Bahn, die in nur 1 Minute erreichbar ist und direkt zu Wlen Mitte führt. Das Auhofcenter mit seinen unzähligen Einkaufsmöglichkeiten und dem Entertainmentbereich mit Gastronomie und Kino liegt nur etwa 2 Minuten mit dem Auto bzw 1 Station mit dem Bus entfernt. Die Anbindung an den Individualverkehr ist

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <6.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <8.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Bank <3.000m

Post <500m

Polizei <500m

Geldautomat <7.500m

## Anhang 2

### Charmantes Anlageobjekt mit Top Verkehrsanbindung

Preis	179000 €
Fläche	40.08 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Adresse	Wien, Wien, 1100

#### KOSTEN

Kaufpreis	€ 179000
Provisionshinweis	6.444,00 € inkl. 20% USt.

#### MERKMALE

Fläche	40.08 m <sup>2</sup>
Letzte Sanierung/Modernisierung	2014
Wohnfläche	40.08 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	01.04.2020
Objektzustand	gut erhalten

#### AUSSTATTUNG

Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Beheizung	Fernwärme
Personenaufzug	Ja
Einbauküche	Ja

#### ENERGIE

#### BESCHREIBUNG

##### LAGE:

In einem aufstrebenden Stadtteil rund um den Hauptbahnhof Wien steht Ihnen, zum Kauf, diese individuell gestaltbare Wohnung zu Verfügung!

##### INFRASTRUKTUR:

Infrastrukturtechnisch bietet sich in dieser Lage die ganze Palette des gewohnten Wiener Lebensstandards an.

Von Geschäften des täglichen Bedarfs, über Nahversorger, bis hin zu Freizeit-Beschäftigungen finden Sie hier alles was das Herz begehrt. Die Favoritener Einkaufsstraßen befindet sich in nächster Nähe und bietet zahlreiche Shoppingmöglichkeiten.

Ein Billa sowie eine Hofer-Filiale befinden sich direkt um´s Eck. Postgeschäftsstellen sowie Banken, Restaurants, Kaffees und Bars, sind ebenso in nächster Nähe zu finden. Zur Entspannung im Grünen dienen gleich drei Parkanlagen in Gehweite (Waldmüller Park, Erlachpark

und Alois-Greb-Park), sowie das Schloss Belvedere mit seiner weitläufigen berühmten Gartenanlage.

Im nahen Umkreis finden sich zudem Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeleinrichtungen, Ärzte uvm.

Auch angebunden sind Sie hier perfekt mit den Linien:

- Straßenbahnlinie: 1,6,18,62,67
- Bus: 14A
- U-Bahnlinien: U1

Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist ebenfalls sehr ansprechend, in wenigen Minuten erreichen Sie die A2.

AUSSTATTUNG:

Gestalten Sie Ihre eigenen vier Wände nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Die große 40,08 m<sup>2</sup> große Wohnung unterteilt sich in einen Vorraum wovon man in das separat begehbare WC gelangt und in die Küche. Des Weiteren kommen sie vom Vorraum aus in einen großen Wohnbereich. Von diesem Raum können Sie in das Badezimmer mit Wanne gehen, sowie in ein Schlafzimmer.

Die Nassbereiche sind mit Fliesen ausgestattet. Die restlichen Bereiche verfügen über einen Parkettboden

Derzeit ist die Wohnung bis zum 31.03.2020 zu einer Nettomiete von € 412,58 vermietet

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Geldautomat <1.500m

## Anhang 3

### Anlagewohnung in Stammersdorf

Preis	152937.36 €
Fläche	45.57 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Adresse	Stammersdorf, Wien, 1210

#### KOSTEN

Kaufpreis	€ 152937.36
Betriebskosten	€ 79.43
Provisionshinweis	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstige Kosten	€ 9.4
Summe USt.	7.94

#### MERKMALE

Fläche	45.57 m <sup>2</sup>
Etage	2
Wohnfläche	45.57 m <sup>2</sup>
Objektzustand	Erstbezug

#### AUSSTATTUNG

Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Gartenfläche	24.61
Personenaufzug	Ja

#### ENERGIE

HWB (kWh/m <sup>2</sup> a)	28.11
HWB-Klasse	B
fGEE	0.83
fGEE-Klasse	A

#### BESCHREIBUNG

##### Highlights

- Hochwertige Ausstattung
- Garten
- Energieeffizientes Niedrigenergiehaus
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Living W.E.M Watersystem

##### Die Wohnung

Das Anlageobjekt befindet sich im 2. Liftstock eines modernen, neu errichteten Wohnhauses in Stammersdorf. Die Wohnung verfügt über eine Wohnküche, ein Zimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC. Bei Bedarf kann eine circa 24,61 m<sup>2</sup> große Gartenfläche zusätzlich um einen Kaufpreis von EUR 9.752,- erworben werden. Zwischen der Brünnerstraße und dem Marchfeld-Kanal, sowie unweit des Bisamberges gelegen, bietet die Umgebung eine ideale Mischung aus perfekter Nahversorgung, dem Erholungsgebiet Stammersdorf und vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Erholungsgebiet und Freizeitgestaltung.

### Die Umgebung

Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, eine Bäckerei und eine Apotheke. In Fußnähe befinden sich außerdem ein Kindergarten und mehrere Schulen.

Unweit des Objektes finden sich zahlreiche Optionen zur Freizeitgestaltung, wie etwa ein Fitnesscenter und das Familienbad Stammersdorf. Der Marchfeld-Kanal wiederum lädt zum Flanieren ein und wird auch gerne als Laufstrecke genutzt. Von Mai bis September lädt der Badeteich Gerasdorf zum Ausspannen ein. Das Erholungsgebiet Bisamberg, mit seinen wunderschönen Wanderwegen und den vielen Heurigen bietet Entspannung und kulinarischen Genuss.

### Bauart & Ausstattung

- Massivbauweise
- Zimmer: Fertigparkett
- Badezimmer: Fliesenbelag und Wandfliesen, Sprossenheizkörper von Vogel & Noot, Handwaschbecken Laufen, Armaturen Grohe
- einbruchshemmende Designer-Türen von Kunex
- Gasheizung mit Gas-Brennwertkessel
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

### Eckdaten

Befristet vermietet bis 21.10.2021

Nettohauptmiete pro m2: EUR 9,29,-

Kaution: EUR 1.572,12,-

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz im Haus um einen Kaufpreis von EUR 15.000,- zzgl. Ust. erworben werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

## Anhang 4

2 Zimmer Wohnung in Graz-Liebenau - aktuell vermietet -  
Baujahr 2014 - Mieterendite 3,76 % - massive Bauweise

Preis	148000 €
Fläche	46.1 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Adresse	Graz, Steiermark, 8041

### KOSTEN

Kaufpreis	€ 148000
Provisionshinweis	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### MERKMALE

Fläche	46.1 m <sup>2</sup>
Baujahr	2014
Wohnfläche	46.1 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	2 m <sup>2</sup>
Objektzustand	neuwertig

### AUSSTATTUNG

Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Beheizung	Luftwärmepumpe
Balkon	1
Balkonfläche	11.09
Einbauküche	Ja
Gesamtzahl Garagen / Stellplätze	2

### ENERGIE

HWB (kWh/m <sup>2</sup> a)	35
HWB-Klasse	B
fGEE	0.81
fGEE-Klasse	A

### LAGEINFORMATION

Das Neubau-Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Seitenstraße in der Nähe des Murpark-Einkaufszentrums und der HIB-Liebenau.

- ca. 900m bis zur Volksschule/ Hauptschule Engelsdorf
- ca. 1,4km bis zur Volksschule Liebenau
- ca. 2,9km bis zur NMS Dr. Karl Renner
- ca. 1,7km bis zur BORG HIB Liebenau
- ca. 1,7 km bis zum Einkaufszentrum Murpark (Straßenbahnstation 4)
- ca. 5,0 km bis in die Grazer Innenstadt (Jakominiplatz)

## BESCHREIBUNG

---

2 Zimmer Wohnung in Graz-Liebenau - aktuell vermietet - Baujahr 2014 - Mietrendite 3,75 % - massive Bauweise

Diese modern ausgestattete 2 - Zimmer - Wohnung mit Balkon und toller Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen!

Die Wohnung liegt im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Parteien und teilt sich wie folgt auf:

- einem Vorraum
- einem hellen Wohn-/ Essbereich mit offener möblierter Wohnküche inklusive Geräten
- einem Schlafzimmer
- einem Balkon, welcher vom Schlafzimmer sowie vom Wohn-/Esszimmer aus begehbar ist
- einem modernen Badezimmer
- einem Abstellraum
- 2 Abstellplätze

### Vermietung/Rendite

Der Mietvertrag läuft seit 01.09.2018, befristet auf 3 Jahre mit einer Bruttomiete (d.h. Nettomiete inkl. USt) v. 509,60 € mtl.

## Anhang 5

Als Anlage perfekt - Kleinwohnung mit Gartenterrasse in FH-Nähe

Preis	120000 €
Fläche	30 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Adresse	Graz, Steiermark, 8020

### KOSTEN

Kaufpreis	€ 120000
Provisionshinweis	3% zzgl. 20%MWSt.
Energieausweis inkludiert Warmwasser	true

### MERKMALE

Fläche	30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup>

### AUSSTATTUNG

Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Garten	Ja
Einbauküche	Ja

### ENERGIE

HWB (kWh/m <sup>2</sup> a)	71.00
HWB-Klasse	C

### BESCHREIBUNG

Anlagewohnung mit Garten und Terrasse. Beste Vermietbarkeit.

Die Wohnung in FH-Nähe ist auch derzeit befristet vermietet bis September 2022, zu einer Nettomiete von € 310,-.

## Anhang 6

### 12891 Großzügige Wohnung im südlichen Stadtzentrum

Preis	199000 €
Fläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Adresse	St. Pölten, , 3100

#### KOSTEN

Kaufpreis	€ 199000
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	€ 1809.09
Betriebskosten	€ 303.86
Provisionshinweis	3 %

#### MERKMALE

Fläche	110 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	sofort

#### AUSSTATTUNG

Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Beheizung	Gas

#### ENERGIE

HWB (kWh/m <sup>2</sup> a)	165.63
HWB-Klasse	E

#### BESCHREIBUNG

Großzügige Wohnung im südlichen Stadtzentrum!

Die Wohnfläche von ca 110 m<sup>2</sup> unterteilt sich in Vorraum, möblierte Küche, 5 Zimmer mit Parkettboden ausgelegt, Wannenbad und WC.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten betragen 303,86 Euro.

Derzeit wird kein Reparaturfond eingehoben und alle anfallenden Reparaturkosten werden jährlich mit den Eigentümern abgerechnet.

Die Wohnung ist im 1. Stock aber in einer ruhigen Seitenstraße mit guter Verkehrsanbindung

## Anhang 7

Kapitalanleger aufgepasst: günstige Eigentumswohnung die sich rechnet!

### Objektdetails

---

**199.192 €**    **2**    **71,14 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis    Zi.    Wohnfläche ca.

Balkon/ Terrasse    Keller    Vermietet

Wohnungstyp	<b>Etagenwohnung</b>
Etage	<b>1 von 3</b>
Wohnfläche ca.	<b>71,14 m<sup>2</sup></b>
Bezugsfrei ab	<b>vermietet</b>
Zimmer	<b>2</b>

### Kosten

Kaufpreis	<b>199.192 €</b>
Hausgeld	<b>320 €</b>
Provision für Käufer	<b>7,14 % inkl. gesetzl. MwSt.</b>
Mieteinnahmen pro Monat	<b>550,85 €</b>

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	<b>1995</b>
Objektzustand	<b>Gepflegt</b>
Heizungsart	<b>Gas-Heizung</b>
Wesentliche Energieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis	<b>liegt vor</b>
Energieausweistyp	<b>Verbrauchsausweis</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>162 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches 1995 errichtet wurde. Die vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet durch ihren durchdachten Grundriss ein ideales Zuhause für Paare. Das Wohnzimmer mit seinem offenen Wohnkonzept und direktem Zugang zum Balkon sorgt für einen hohen Komfort. Mit dem geräumigen Schlafzimmer und dem Tageslichtbad mit Badewanne bietet diese Wohnung genügend Platz und eine zeitgemäße Ausstattung. Vom Wohnzimmer aus erreicht man die Küche, die das komfortable Wohnkonzept abrundet.

Die Wohneinheit ist seit dem 01.07.2006 zu einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 550,85 EUR vermietet. Für den Mieter besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Es gilt eine Sperrfrist von 10 Jahren.

## Ausstattung

gepflegtes Mehrfamilienhaus  
Baujahr 1995  
2-Zimmer-Wohnung  
vermietet seit 01.07.2006  
großzügiges Wohnzimmer  
offenes Wohnkonzept  
Balkon  
Einbauküche  
Badezimmer mit Badewanne

## Lage

Das zum Verkauf stehende Objekt liegt im ländlich geprägten Lichtenrade - einem Ortsteil von Tempelhof-Schöneberg im Süden Berlins - und überzeugt damit durch eine familienfreundliche Lage. Mit der Nähe zur Diedersdorfer Heide wird der ruhige und grüne Charakter des Stadtteils untermalt. Die gesamte Umgebung hat sich in den letzten Jahren einem positiven Wandel unterzogen - so ist der Ortsteil mittlerweile vor allem bei Familien sehr beliebt. Mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten stellt die nur wenige Auto-Minuten entfernte Bahnhofstraße das Zentrum von Lichtenrade dar. Aber auch fußläufig von der Wohnadresse gibt es Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Restaurants, Schulen und Kitas. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn-Station "Schichauweg" mit Linie S2 gegeben; auch die Stadtautobahn A10 (Berliner Ring) und der Lichtenrader Damm (B96) sind schnell erreichbar. Der Flughafen "Berlin-Schönefeld" liegt ca. 20-Autominuten entfernt.

## Anhang 8

# Vermietete Kapitalanlage mit wunderschönem Altbaucharme

## Objektdetails

**117.300 €**    **1**    **48,89 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis    Zi.    Wohnfläche ca.

Balkon/ Terrasse    Keller    Vermietet    Provisionsfrei

Wohnungstyp    **Erdgeschosswohnung**

Etage    **0 von 4**

Wohnfläche ca.    **48,89 m<sup>2</sup>**

Zimmer    **1**

### Kosten

Kaufpreis    **117.300 €**

Hausgeld    **144,05 €**

Provision für Käufer    **Nein**

Mieteinnahmen pro Monat    **302,35 €**

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr    **1900**

Denkmalschutzobjekt    **Ja**

Heizungsart    **Zentralheizung**

Wesentliche Energieträger    **Erdgas leicht**

Energieausweis    **liegt vor**

Energieausweistyp    **Bedarfsausweis**

Endenergiebedarf    **128,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Energieeffizienzklasse    **D**

## Objektbeschreibung

Dieser stilvolle, fünfgeschossige Altbau aus dem Jahr 1900 beherbergt 30 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Der Charme dieses denkmalgeschützten Wohnhauses wird geprägt von der aufwändig gearbeiteten, hellen Stuckfassade, den mit Stilelementen versehenen Treppenhäusern und den großen Doppelkastenfenstern, die ihnen einen großzügigen Ausblick gewähren. Im Innenhof sieht man auf eine gepflegte Grünanlage mit altem Baumbestand. Die Wohnungen sind über drei Aufgänge erreichbar, durch die man jeweils auch in den Hof gelangt. Der Hausaufgang der Nummer 6 verfügt über einen Aufzug.

Die 1- bis 3-Zimmerwohnungen sind zwischen 48qm und 67qm groß und ideal für Singles, Senioren und Paare geeignet. Sie sind mit Dusch- oder Wannenbädern ausgestattet und verfügen über eine Gaszentralheizung sowie zentrale Warmwasserversorgung. Die Grundrisse sind sehr optimal. Die Küchen sind so groß, dass ein gemütlicher Essplatz eingerichtet werden kann. Platzsparend ist ebenfalls die Speisekammer, die Bestandteil der meisten Küchen ist. Die Zimmer verfügen über eine Raumhöhe, die das Aufstellen eines Hochbettes erlaubt. Dadurch gibt es die Möglichkeit Leben, Arbeiten und Schlafen in einem Raum gut in Einklang zu bringen.

Die Dachgeschosswohnungen, aus dem Jahr 1995, hingegen bieten mit Ihren Wohnflächen zwischen 94qm und 122qm ein ideales Zuhause für Familien. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon zum nach Süden ausgerichteten Innenhof oder eine Loggia zur Straße,

wo man sonnige Stunden genießen kann. Im Zuge der Renovierungsarbeiten, im Winter 2015, wurden die Hausflure mit einem freundlichen Anstrich versehen und ein neuer ansprechender Bodenbelag verlegt.

ACCENTRO APP für iOS <https://goo.gl/71G54P> und für Android <https://goo.gl/5itxrF>

## Lage

Die Bernstorffstraße liegt im Stadtteil Tegel im Berliner Bezirk Reinickendorf. Das Gebäude befindet sich in einer Seitenstraße der Berliner Straße, einer beliebten Geschäftsstraße, in der zahlreiche Läden alles für den täglichen Bedarf bereithalten. Zum Shoppen bieten sich die nahegelegenen Hallen am Borsigturm an. Ruhiger geht es im unmittelbar benachbarten, historischen Ortskern Alt-Tegel zu, wo zahlreiche Restaurants und Cafés dazu einladen, die idyllische Lage zu genießen. Die Greenwichpromenade, die Spaziermeile am Tegeler See, an deren Hafen Schiffstouren bis hinunter zum Wannsee angeboten werden, ist keinen Kilometer entfernt. Ebenfalls in der Umgebung der Bernstorffstraße liegt das Humboldt-Schloss mit seinem gepflegten Schlosspark. In nordwestlicher Richtung schließt sich der weitläufige Tegeler Forst an, in dem man ausgedehnt wandern und den Wald erkunden kann.

Die ruhige Lage des Objektes wird perfekt ergänzt durch seine Anschlussmöglichkeiten. So sind es bis zur Berliner Stadtautobahn nur 3 Minuten und zum Flughafen Tegel 10 Minuten. Die U-Bahnhaltestelle Alt-Tegel liegt ca. 150 Meter entfernt und auch der nächste S-Bahnhof ist zu Fuß in weniger als 10 Minuten erreichbar. Die S25 bringt Sie von Tegel direkt bis zur Friedrichstraße oder zum Brandenburger Tor.

## Anhang 9

# Ideal für Kapitalanleger! Attraktives Renditeobjekt in Leipzig!

04229 Leipzig

Apartment Objekttyp	61,21 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Zimmeranzahl	85.000,00 € Kaufpreis	5,95% Käuferprovision	Sofort Verfügbar ab
------------------------	------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------

### Kerndaten

Baujahr	1905
Etage	4
Zustand	Saniert
Bodenbelag	Laminat
Außenflächen	1 Balkon
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

### Weitere Charakteristika

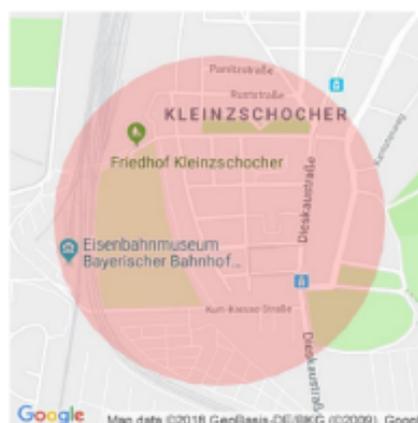
- + Sicher vermietete 2-Zimmer-Wohnung
- + JNKM: 4.037,88 €
- + Unbefristeter Mietvertrag seit dem 25.10.2005
- + 61,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Balkon
- + Badezimmer mit Badewannendusche
- + Keller
- + Monatliches Hausgeld von 200 €

### Objektbeschreibung

Hier präsentieren wir Ihnen eine sanierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,18 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung verfügt über 2 vorteilhaft geschnittene Wohnräume, ein Tageslichtbad mit gefliesten Wänden und Badewannendusche sowie eine Küche. An die Küche schließt sich zudem ein Balkon an, der einen schönen Blick ins Grüne gewährt. Die Wohnung ist seit dem 25.10.2005 zu einer Jahresnettokaltmiete von 4.037,88 € sicher und unbefristet vermietet, wobei weiteres Mietsteigerungspotential besteht. Der Mieter erwies sich stets als zuverlässig und unkompliziert, sodass alle Zahlungen fristgerecht erfolgen und keine Mietrückstände vorliegen. Das monatliche Hausgeld beträgt 200 €, während sich die Instandhaltungsrücklage für das gesamte Wohnhaus auf 19.896,05 € beläuft. Ein Keller für zusätzliche Staufäche rundet das Gesamtbild ab.

Zu erwähnen ist ebenfalls, dass im Objekt ein Hausschwamm entdeckt wurde, der jedoch bereits saniert und somit vollständig entfernt wurde.

### Lagebeschreibung



Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage im Leipziger Stadtteil Kleinzschocher, welcher sich im Südwesten der Stadt befindet. Das Wohnhaus befindet sich am Rande einer familienfreundlichen Siedlung und ist von viel Grün umgeben. In der näheren Umgebung finden Sie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Apotheke. Das Leipziger Stadtzentrum mit einem umfangreichen Einkaufs- und Erlebnisangebot erreichen Sie in weniger als 15 Fahrminuten. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 350 Meter entfernt und kann in nur wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden.

## Etagenwohnung in 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

### Kapitalanlage in Bestlage

<b>Merkmale:</b>	Wohnfläche: ca. 78 m <sup>2</sup> Zimmer: 3 Etage: 2. Obergeschoss Zustand: modernisiert Die Wohnung ist: vermietet Verfügbar: nach Vereinbarung	Baujahr: ca. 1920 Letzte Modernisierung: ca. 1997 Ausstattungsqualität: Standard Bauweise: Massivbau Badezimmer: 1 Schlafzimmer: 2 Mieteinnahme Ist: 5.808 EUR/Jahr Hausgeld: 310,70 EUR/Monat
<b>Ausstattung:</b>	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Denkmalschutz, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug	
<b>Kaufpreis:</b>	<b>170.000 EUR</b> zzgl. 5,95 % Käuferprovision	

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hinterhaus in Gohlis-Süd. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Zur Ausstattung gehören u. a. Parkett, Gäste-WC und Balkon. Die langjährigen netten Mieter möchten gern in der Wohnung bleiben.

### Ausstattung:

- ruhiges Hinterhaus
- Lift
- Balkon
- Parkett
- Gäste-WC
- Abstellraum (Keller)

### Lage:

Gohlis-Süd gehört zu den beliebtesten und begehrtesten Wohnlagen von Leipzig. Hier finden Sie neben stilvollen Gründerzeithäusern auch wunderbare Neubauten, die sich perfekt in die Umgebung eingliedern. Zudem ist die Infrastruktur sehr gut und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend.

## \*\*\* vermietete Kapitalanlage \*\*\* 2-Zimmerwohnung in Leipzig-Sellerhausen

### Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 76,38 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1900	Balkon/Terrasse	Nein
Lageart	Wohnlage	Einbauküche	Nein
Kaufpreis	99.999,00 €	Anzahl Zimmer	2
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.309,23 €	Keller	Ja
Hausgeld	224,00 €	Energieausweis liegt vor	Nicht benötigt
Jahresnettomiete	3.043,20 €	Heizungsart	Zentralheizung
Mieteinnahmen pro Monat	400,60 €	Befuerung/Energieträger	Gas
Etage	2	Vermietet	Ja
Gesamtfläche	ca. 76,38 m <sup>2</sup>		

### Provision

8.000,00 € inkl. 19% MwSt.

Provisionshinweis: Pauschale Käuferprovision inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer

### Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem 1995 kernsanierten Mehrfamilienhauses und ist durch das geräumige Treppenhaus gut zu erreichen.

### Lage

Diese Eigentumswohnung liegt im Stadtteil Sellersdorf-Stünz, ca. 4 km vom Leipziger Zentrum entfernt. Die weitoffene Stadt Leipzig liegt im Bundesland Sachsen und hat wirtschaftlich und kulturell eine Menge zu bieten. Als Industriestandort verfügt Leipzig über mehrere große Firmenansiedlungen, wie z.B. Porsche oder BMW. Die Universität und die Hochschulen von Leipzig haben eine Menge Studenten, welche auch hier wohnen wollen. Weiterhin sind die Leipziger Messe, das Gewandhaus und das Völkerschlachtdenkmal als Beispiele für die vielen Sehenswürdigkeiten zu erwähnen. Die Autobahnen A9, A14 und A38 verlaufen nahe der Stadt Leipzig mit ca. 570.000 Einwohnern. Der Flughafen Leipzig-Halle Airport liegt zwischen den beiden Großstädten und ist mit dem öffentlichen Bahnverkehr gut zu erreichen.

### Ausstattung

Die großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. OG. Die Wohnung verfügt über eine Abstellkammer und einen separaten Kellerraum Die Wohnung ist seit 1993 vermietet. Der Mieter zahlt seit dem seine Miete pünktlich.

# zentral gelegene Eigentumswohnung

zentrale Eigentumswohnung  
09112 Chemnitz-Kaßberg

Kaufpreis: 139.000,00 €  
Provision: 5,95 % inkl. MwSt.



#### Die Lage:

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich auf dem Kaßberg, eines der größten Gründerzeit- und Jugendstilviertel Europas. Sie gelangen mit dem Bus, dem Auto, und auch innerhalb weniger Gehminuten in die Chemnitzer Innenstadt. Einkaufsmärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die exklusive Lage ermöglicht einen traumhaften Ausblick.



#### Das Grundstück:

Das ca. 1.260 m<sup>2</sup> große Grundstück zeichnet sich durch seine exklusive Lage am Rand des Kaßberges aus. Geschmackvoll umgibt ein schön gewachsener Baum- und Strauchbestand die herrschaftliche Villa. Neben dem Haus wurden einige Stellplätze geschaffen, die der Büroeinheit im Erdgeschoss zugeordnet sind.



#### Die Wohnung:

Im ersten Obergeschoss der hochwertig sanierten Villa wurde die großzügige 2-Raum-Wohnung geschaffen. Über den Flur gelangen Sie sowohl in das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss, in die gemütliche Küche sowie in das geräumige Wohnzimmer. Modern gestaltet, können Sie vom Wohnzimmer aus die Küche erreichen. Diese wurde mit einem Sichtschutz halb geschlossen, wodurch die großzügigen Räumlichkeiten bestens zur Geltung kommen. Mit optimaler Südwest-Ausrichtung können Sie auf dem Balkon mit Blick auf den idyllisch bepflanzten Hinterhof entspannen. Das große Schlafzimmer bietet Ihnen durch die Nordwest-Ausrichtung im Sommer angenehme Kühle. Von hier aus gelangen Sie in das voll ausgestattet Bad mit Wanne und Dusche. Die traumhafte Lage und die modern durchdachte Zimmeraufteilung in einer einzigartigen Villa auf dem Kaßberg lässt einer sehr guten, nachhaltigen Vermietungssituation entgegensehen.

**Exposé**  
**Eigentumswohnung Nr. 3**  
**Heckenweg 15 in 08060 Zwickau**



**Lagebeschreibung**

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in einer der schönsten Straßen von Zwickau-Marienthal. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Ärzte und Krankenhäuser und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in geringer Entfernung. Das Stadtzentrum Zwickau und die Autobahn A72 sind schnell erreichbar.

**Objektbeschreibung**

Dieses schöne Gründerzeithaus Heckenweg 15 wurde um 1900 in Massivbauweise, voll unterkellert neu erbaut, 1992 komplett saniert und befindet sich noch heute in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad und Küche. Zur Wohnung gehören ein Balkon, weiterhin zwei Abstellräume und ein Kellerraum. Parkmöglichkeiten gibt es an der Straße vor dem Haus. Die Wohnung ist seit 10 Jahren an den aktuellen Mieter vermietet und die Miete wurde seit dem auch nicht angepasst. Die mögliche Kaltmiete liegt aktuell bei ca. 5,20 € kalt je qm.

**Details**

Wohnfläche: 74,15 m<sup>2</sup>

Etage: 1. OG

Ausstattung: normale Ausstattung, funktioneller Grundriss

Mieteinnahmen: 320,00 € Kaltmiete + 170,00 € für Heizung und Betriebskosten

Kaufpreis: 70.000 EUR

## Anhang 14

**1 Zimmer Wohnung  
08056 Zwickau, Fröbelstraße 12**

**Unweit Zentrum und Bahnhof !  
Gute Verkehrsanbindung !**

Hierbei handelt es sich um eine Wohnung in einem sanierten Mehrfamilienwohnhaus im Zwickauer Stadtteil Marienthal. Zum nächstgelegenen Krankenhaus, diversen Nahversorgungsfirmen und auch in die Innenstadt sind es nur wenige Minuten. Ebenso schnell erreichbar sind der Bahnhof und Straßenbahn- und Bushaltestellen. Das Wohnhaus wurde in den 90iger Jahre saniert und auf jeder Wohnetage befinden sind fünf Wohnungen. Angrenzend zum Wohnhaus befinden sich u.a. ein Parkplatz zum Objekt. Die Wohnung ist vermietet. Bei der Objektprüfung bitten wir um absolute Diskretion und wir danken für Ihr Verständnis.

**Kurzbeschreibung nach den vorliegenden Angaben des Objektgebers:**

<b>Wohngebäude:</b>	Mehrfamilienhaus, Gesamt Wfl. ca. 982 m <sup>2</sup> aufgeteilt in 23 WE, Baujahr ca. 1898, Zentralheizung, öffentlicher Kanalanschluß,
<b>Eigentumswohnung:</b>	1 Zimmer, ca. 35 m <sup>2</sup> , 2. OG mitte, Bad mit Dusche und Fenster
<b>Mieteinnahme derzeit:</b>	Gesamt € 180,-- zzgl. NK, monatlich, vermietet
<b>Verkaufspreis:</b>	EURO 20.000,-- VB. incl. Stellplatz