

# Pensionsvorsorge mit Immobilien

Ich habe im Laufe des letzten Jahres einige Male über spezielle Formen des Wohnungsinvestments geschrieben. Der Großteil des Immobilieninvestments in Österreich geht aber sicherlich in die „klassische Vorsorgewohnung“. Im Vergleich zu den Bankenzinsen oder den Garantiezinssätzen von Lebensversicherungen sind Wohnungsinvestments jedenfalls von Vorteil. Was bedeutet es aber, in Wohnungen zu investieren? Zu allererst muss man sich bewusst sein, dass ein Investment in eine Wohnung ein langfristiges, relativ illiquides Investment ist. D.h. man sollte dafür Geld verwenden, das man langfristig nicht benötigt. Die ideale Wohnungsgröße für solche Wohnungen ist ca. 40 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in eine Zwei-Zimmer-Wohnung. Solche Wohnungen sind in allen Ballungszentren Österreichs immer nachgefragt. Die Nachfrage wird über

Jahre hinaus höher sein als das Angebot und sie werden nur selten Leerstände haben. Die Kleinheit der Wohnungen garantiert auch bei hohen m<sup>2</sup>-Mieten eine Leistbarkeit. Für Sie als Investor zählt ausschließlich die m<sup>2</sup>-Miete. Auf Basis dieser verdienen Sie Ihre Pension. Die meisten Mieter haben ein Budget in absoluter Höhe und rechnen nicht mit m<sup>2</sup>-Mieten. Der Kaufpreis ist ein weiterer wichtiger Parameter für den Erfolg. Es muss immer das Verhältnis zwischen Einkaufspreis und Nettomiete auf den m<sup>2</sup> gerechnet passen. Um langfristig eine gute Rendite zu erzielen, können Sie natürlich auch die niedrigen Zinssätze für Hypothekendarfinanzierungen nutzen und sollten bis zu ca. 70 Prozent Ihrer Wohnung fremdfinanzieren. Bei einer Mietrendite von drei Prozent und einem Fremdkapitalzinssatz von 1,8 Prozent verdienen Sie 1,2 Prozent zusätzlich

auf die Fremdfinanzierung. Auf Ihr eingesetztes Kapital bedeutet das aber zusätzliche 2,8 Prozent. Vorsorgewohnungen bieten natürlich auch den Wertsteigerungsfaktor, der etwa die Inflation abdeckt. Somit sind bei fremdfinanzierten Wohnungen echte Renditen zu erwirtschaften, die um die fünf bis sechs Prozent liegen. Solche Renditen sind sehr gut geeignet, um für die Pension vorzusorgen. Viele Vorsorgewohnungs-Spezialisten bieten Service-Pakete, die Ihnen die Arbeit abnehmen.

[mario.kmenta@trivium.at](mailto:mario.kmenta@trivium.at)



**MARIO KMENTA,**

Geschäftsführer,  
trivium gmbh