

Vermietete Wohnungen als Investment

Wenn man den Mieter mitkauft

Bereits vermietete Wohnungen werden selbst in guten Lagen zu absoluten Schnäppchenpreisen angeboten. Warum die Käufer auf einen Auszug der Mieter spekulieren, wie lukrativ das Investment sein kann und welche großen Risiken lauern.

VON MICHAEL KORDOVSKY UND ROBERT WIEDERSICH

Der Preis klingt zu gut, um wahr zu sein. Die gebrauchte, 50 Quadratmeter große Wohnung in einem gepflegten Gründerzeithaus im aufstrebenden 15. Wiener Bezirk, wenige Gehminuten von der U-Bahn entfernt, kostet nur 115.000 Euro. Das ergibt einen Quadratmeterpreis von gerade einmal 2.300 Euro. Selbst wenn man Sanierungskosten dazurechnet, wäre das immer noch sehr günstig. Laut Wiener Wohnungsmarktbericht von Makler EHL muss man für eine gebrauchte Wohnung im 15. Bezirk im Schnitt mit 4.050 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Solche Wohnungen zum Schnäppchenpreis findet man immer wieder. Die Angebote sind nicht automatisch unseriös. Wer im Inserat weiterliest, findet meist schnell die Erklärung. Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Dass man hier von dem ersten Tag an Mieteinnahmen kassiert

und sich obendrein die Mietersuche spart, wird am Immobilienmarkt also nicht als Vorteil, sondern als Nachteil gesehen. Schuld ist das strenge österreichische Mietrecht, das vor allem bei unbefristet vermieteten Altbauwohnungen mit niedriger Miete zu einem massiven Preisabschlag gegenüber leer stehenden Wohnungen führt. Für Anleger, die keinen Zeitdruck haben, kann das interessante Chancen bieten. Man kauft sich damit aber auch einige große Risiken ein. Folgende Fragen sollten Sie sich vor dem Kauf einer vermieteten Wohnung stellen:

Wie hoch ist der Preisabschlag bei vermieteten Wohnungen?

Lorenz Sigl, Leiter von Infina Immobilien, rechnet bei unbefristeten Mietverhältnissen mit einer Bandbreite zwischen 15 bis 40 Prozent. „Die untere Hälfte dieser Bandbreite sieht man dort, wo die Miete noch relativ tragfähig ist und die Bindungsdauer

kalkulierbar erscheint. Die obere Hälfte dieser Bandbreite liegt dort, wo die Miete deutlich unter dem nachhaltigen Niveau liegt, der Zeitpunkt der Freimachung weit weg oder schwer einschätzbar ist, erheblicher Sanierungsbedarf besteht oder zusätzliche mierechtliche Risiken mitspielen.“ Damian Ferenc, Geschäftsführer der Wiener Privatbank Immobilien, die viel Erfahrung mit dem Verkauf von vermieteten Altbauwohnungen hat, sieht Abschläge in Höhe von 20 bis 30 Prozent gegenüber leeren Wohnungen: „Ausschlaggebend für die Bewertung sind neben Art und Dauer des Mietverhältnisses und aktueller Miethöhe Lage und Zustand der Wohnung sowie mögliche Eintrittsrechte. Diese Faktoren beeinflussen maßgeblich sowohl den Kaufpreis als auch die langfristige Ertragskraft.“ Nur geringe Preissenkungen kann man sich hingegen bei befristet vermieteten Wohnungen erwarten. „Bei Mietverhält-



Günstige Altmietverträge werden gerne innerhalb der Familie weitergegeben, z. B. an Kinder oder Enkel – selten zur Freude der Vermieter.

nissen mit kurzer Restlaufzeit und marktnaher Miete sind Abschläge bis zu 15 Prozent ausreichend“, so Sigl.

Den viel größeren Preishebel bieten also unbefristet vermietete Wohnungen. Für den neuen Eigentümer ist hier nicht absehbar, wann er über die Wohnung frei verfügen kann. Damit spekuliert man auf einen Auszug des Mieters. Im schlechtesten Fall bleibt die Wohnung aber noch Jahrzehnte blockiert. Dafür ist das Wertsteigerungspotenzial bei einem schnellen Auszug entsprechend hoch.

Warum kann ich den Mietvertrag nicht gleich beim Kauf der Wohnung kündigen?

„Genau das ist einer der zentralen Punkte, den Käufer oft unterschätzen. Der Grundsatz lautet: Kauf bricht Miete nicht“, sagt der Wiener Rechtsanwalt Dan Katzlinger. Der Käufer tritt bei einer Wohnung in den Mietvertrag ein und übernimmt alle Rechte und Pflichten. Für den Mieter ändert sich also nichts, außer dass er seinen Mietzins nun an den neuen Eigentümer zahlt. „Für die genaue Beurteilung kommt es darauf an, ob das Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar ist“, so Katzlinger. Relevant ist das vor allem für Einfamilienhäuser. Diese fallen nicht unter das MRG: Dort kann der Mietvertrag vom Käufer ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

Die Wohnung ist nur befristet vermietet. Endet der Vertrag dann automatisch nach wenigen Jahren?

Auch die Beendigung befristeter Mietverhältnisse erfordert aktives Handeln des Vermieters. „Wird die Nutzung nach Ablauf der Befristung stillschweigend fortgesetzt, verlängert sich das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre. Wird diese Frist dann noch einmal versäumt, wird das Mietverhältnis unbefristet“, erklärt Katzlinger. Hier muss man also als Käufer das Ende der Vertragslaufzeit im Auge behalten. Die Wohnung wird aber bei Befristungen in der Regel nach wenigen Jahren frei, daher kann man hier wie ▶

oben erwähnt auch kaum Preisabschläge erwarten. Bis zum Vorjahr betrug die Mindestdauer bei einer Befristung lediglich drei Jahre, seit heuer sind fünf Jahre Standard. Private Vermieter (Faustregel: bis zu fünf Wohnungen) dürfen weiterhin auf drei Jahre befristen.

Ich möchte die Wohnung selbst bewohnen und nicht mehr vermieten. Kann ich den Mieter mit der Begründung Eigenbedarf kündigen?

„Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist zwar gesetzlich vorgesehen, funktioniert in der Praxis aber deutlich seltener, als viele erwarten. Voraussetzung ist ein dringender Wohnbedarf des Vermieters oder naher Angehöriger.“ Die Hürden, wann ein solcher vorliegt, sind aber sehr hoch. Die heimischen Gerichte prüfen streng. Beim Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung gilt außerdem eine Sperrfrist von zehn Jahren für eine mögliche Eigenbedarfskündigung. In der Praxis ist eine Kündigung des Mieters meist nur möglich, wenn sich dieser etwas zuschulden kommen hat lassen. Die häufigsten Fälle sind Zahlungsverzug und erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung.

Kann der Mieter den Mietvertrag weitergeben, z. B. an seine Kinder?

Man kauft eine unbefristet vermietete Wohnung, die Mieterin ist aber bereits 90 Jahre alt und überlegt, in ein Pflegeheim zu übersiedeln. Doch plötzlich zieht die Enkelin bei der Oma ein und pflegt diese. Als die Oma nach einiger Zeit tatsächlich in ein Pflegeheim umzieht, tritt die Enkelin in den günstigen



Günstige unbefristet vermietete Eigentumswohnungen zum Kauf findet man vor allem in klassischen Altbauten in Städten wie Wien. Die Mieter zahlen meist nur niedrige Mieten.

Mietvertrag ein. Aus der geplanten Sanierung und dem anschließenden Verkauf der Wohnung wird nichts. Dieses Risiko kann man nicht ausschließen. „Mietverhältnisse werden zwar nicht im klassischen Sinn vererbt, aber das Gesetz sieht Eintrittsrechte für bestimmte nahe Angehörige vor“, erklärt Rechtsanwalt Katzlinger. Diese gelten automatisch bei erfüllten Voraussetzungen. Eintrittsberechtigt sind insbesondere Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten sowie Kinder oder Enkel. Wesentlich sind ein gemeinsamer Haushalt und ein dringendes Wohnbedürfnis. Bei Lebensgefährten muss der gemeinsame Haushalt seit mindestens drei Jahren bestehen, außer die Wohnung wurde schon gemeinsam bezogen.

Die Miete ist sehr niedrig. Kann ich sie nach dem Kauf auf das aktuelle Marktniveau anheben?

„Der neue Eigentümer tritt in die bestehende Vereinbarung ein und ist

daran gebunden. Eine Erhöhung ist meist nur auf dem Wege der Indexierung möglich. Wer davon ausgeht, dass sich durch den Kauf automatisch ein höherer Mietzins erzielen lässt, kalkuliert häufig zu optimistisch. Gerade im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gibt es ohnehin gedeckelte Mieten“, so Katzlinger. Die meisten Altbauwohnungen unterliegen dem Richtwertmietzins, der zuletzt am 1. April 2026 erhöht wurde (siehe Tabelle auf Seite 103).

Selbst wenn der Mieter ausziehen sollte, kann man im Altbau vom neuen Mieter also nicht die Marktmiete verlangen, sondern bleibt beim Mietzins beschränkt. Immerhin: Zu den je nach Bundesland unterschiedlichen Richtwerten können noch diverse Zuschläge kommen, etwa für eine besonders gute Lage. Diese – in ihrer Höhe nicht gesetzlich genau definierten – Zuschläge werden vor allem in Wien genutzt, da der dortige Richtwert besonders niedrig ist. Wie viel Zuschlag tatsächlich gerechtfertigt ist, darüber



Rechtsanwalt Dan Katzlinger: „Eine Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs funktioniert in der Praxis selten.“



Astrid Grantner-Fuchs, EHL: „Der Quadratmeterpreis kann sich je nach Lage bei einem Weiterverkauf im unvermieteten Zustand verdoppeln.“



Lorenz Sigl, Infina: „Die größten Preisabschläge gibt es dort, wo die Miete deutlich unter dem nachhaltigen Niveau liegt und der Zeitpunkt der Freimachung schwer einschätzbar ist.“

wird regelmäßig vor Gericht gestritten. Vermietet man befristet, muss im Altbau noch ein Befristungsabschlag von 25 Prozent von der Miete abgezogen werden. Im Neubau – vereinfacht alle nach 1945 erbauten Wohnungen – kann man hingegen die Miete bei einer Neuvermietung auf das aktuelle Marktniveau anheben. Einen Befristungsabschlag gibt es hier nicht.

Wird die Wohnung tatsächlich frei, ist im Altbau ein Weiterverkauf wohl die ertragreichere Variante als eine neuerliche Vermietung. „Der größte Wertsprung ist sicherlich im Verkauf der Eigentumswohnung gegeben. Ob in saniertem oder unsaniertem Zustand, sollte man abhängig von der Lage und Qualität der gesamten Liegenschaft und der Nachfragesituation prüfen. Der Quadratmeterpreis kann sich im Weiterverkaufsszenario im Vergleich zum Ankaufspreis je nach Lage verdoppeln oder sogar darüber hinaus erhöhen“, rechnet Astrid Grantner-Fuchs, Geschäftsführerin der EHL Immobilien Bewertung.

Ich möchte den Kauf mit einem Kredit finanzieren. Muss ich bei einer vermieteten Wohnung mit schlechteren Konditionen bei der Bank rechnen?

„Positiv ist der garantierte stetige Cashflow durch die bereits vorhandenen Mieteinnahmen. Das Leerstandsrisiko wird von der Bank geringer eingestuft, was die Bonitätsprüfung unterstützt. Das Negative ist, dass unbefristete Mietverhältnisse den Marktwert der Immobilie drücken“, so Harald

Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlers Infina. Er erachtet höhere Eigenmittel und zusätzliche Sicherheiten als notwendig.

„Bei einer vermieteten Wohnung mit unbefristetem Mietverhältnis sieht die Bank ein höheres Risiko in der Verwertbarkeit. Da die Bank im schlimmsten Fall – einem Zahlungsausfall des Kreditnehmers – die Immobilie schnell verkaufen will, kalkuliert sie ein, dass eine bewohnte Wohnung am Markt deutlich weniger einbringt als eine bezugsfreie“, erklärt Draxl und ergänzt: „Bei der Finanzierung von Anlegerwohnungen ist besonders die Differenz zwischen laufenden Mieteinnahmen und Kreditzins entscheidend. Ein negativer Cashflow liegt vor, wenn die Miete die Kreditrate nicht deckt und Liquidität aus dem laufenden Einkommen des Kreditnehmers zugeschossen werden muss. Ein unbefristeter Vertrag mit sehr niedriger Miete ist daher ein Risikofaktor und führt zu schlechteren Konditionen.“

Die neuen Richtwerte für Altbauwohnungen seit 1. 4. 2026

	In Euro/m ²
Wien	6,74
Niederösterreich	6,92
Burgenland	6,15
Steiermark	9,30
Kärnten	7,89
Oberösterreich	7,30
Salzburg	9,31
Tirol	8,22
Vorarlberg	10,35



Immer ein Gewinn

Live Webinar

„Die wichtigsten Steuerfragen für Immobilienanleger“

Am 18. Juni 2026, 18 bis 19 Uhr

- Wie Sie steuerlich optimal in Immobilien investieren ➤ Wie Sie von steuerlichen Vorteilen profitieren können
- Wie die beschleunigte Abschreibung bei Bauherrenmodellen funktioniert ➤ Stellen Sie Ihre Fragen direkt an die Referenten

Mit **Manfred Kunisch**, Steuerberater, Partner bei TPA Österreich
Stefan Koller, Investment-Experte, Geschäftsführer PERICON
Robert Wiedersich, GEWINN-Chefredakteur, Leiter des Immobilienressorts



Anmelden!

