

Mieter finden, Immobilie vorbereiten, clever starten  
so gelingt der erste Schritt

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Satzer Immobilientreuhand e.U.

Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Allgemein beeideter & gerichtlich zert. Sachverständiger Fachgruppe Immobilien

[www.satzer-immobilien.at](http://www.satzer-immobilien.at)



## Entscheidung über den Zustand in dem vermietet wird → Entscheidung wie viel saniert wird

- **Brauchbarer Zustand:** Standardausstattung, bezugsfertiger Zustand
- **Neuwertiger Zustand:** sehr gute Ausstattung: neuwertige Böden und Bad + WC, moderne Technik, großzügige Freiflächen (Balkon, Terrasse werden) vorausgesetzt
- **Hauptmietzins:** ist der Betrag den der Vermieter für die Überlassung des Einfamilienhauses erhält und der abzüglich Instandhaltung/Instandsetzung den
- **Küchenmiete:** Betrag für die Zurverfügungstellung der Einbauküche und der Geräte

# Brauchbarmachung:

- Kosten rd. 600-800 netto zzgl. USt/m<sup>2</sup>
- Bad WC neu
- Erneuerung Elektrik inkl. E-Befund
- Sanierung Einbauküche (Geräte neu und/oder Fronten neu)
- Service Gastherme/Warmwasserboiler
- Erneuerung Bodenbelege (Vinyl, Laminat, Fliesen)
- Erneuerung Malerei Decke + Wand

# Hauptmietzinse in Bezirk Mistelbach

| <b>Nettomiete pro m² (ohne USt) Bezirk Mistelbach</b>           |           |           |           |           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|
| PS 25                                                           | brauchbar | brauchbar | neuwertig | neuwertig |  |  |
| Wohnlag                                                         | bis 50 m² | ab 50 m²  | bis 50 m² | ab 50 m²  |  |  |
| mäßig                                                           | 5,85 €    | 5,56 €    | 6,95 €    | 6,27 €    |  |  |
| normal                                                          | 7,65 €    | 6,97 €    | 8,19 €    | 7,66 €    |  |  |
| gut                                                             | 8,07 €    | 7,60 €    | 9,06 €    | 8,76 €    |  |  |
| sehr gut                                                        | 9,25 €    | 7,94 €    | 10,80 €   | 10,02 €   |  |  |
| Immobilienpreisspiegel der VKÖ Erhebung mit Stichtag 31.12.2024 |           |           |           |           |  |  |

# Hauptmietzinse im Bezirk Mistelbach mit USt

| <b>Nettomiete pro m² (mit USt) Bezirk Mistelbach</b>            |           |           |           |           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|
| PS 25                                                           | brauchbar | brauchbar | neuwertig | neuwertig |  |  |
| Wohnlag                                                         | bis 50 m² | ab 50 m²  | bis 50 m² | ab 50 m²  |  |  |
| mäßig                                                           | 6,44 €    | 6,12 €    | 7,65 €    | 6,90 €    |  |  |
| normal                                                          | 8,42 €    | 7,67 €    | 9,01 €    | 8,43 €    |  |  |
| gut                                                             | 8,88 €    | 8,36 €    | 9,97 €    | 9,64 €    |  |  |
| sehr gut                                                        | 10,18 €   | 8,73 €    | 11,88 €   | 11,02 €   |  |  |
| Immobilienpreisspiegel der VKÖ Erhebung mit Stichtag 31.12.2024 |           |           |           |           |  |  |

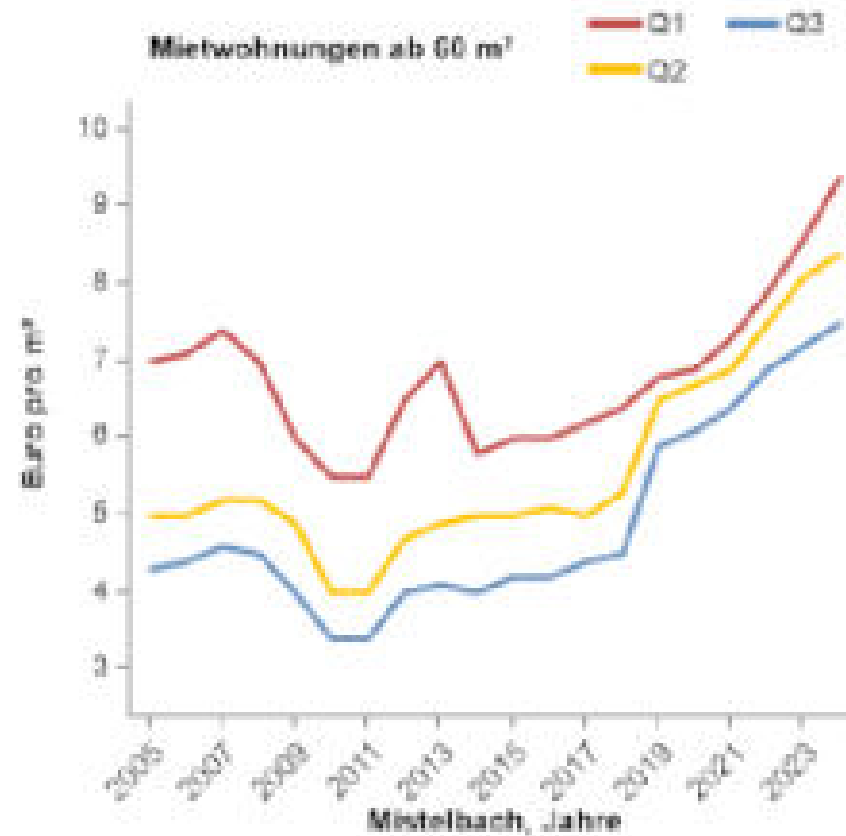
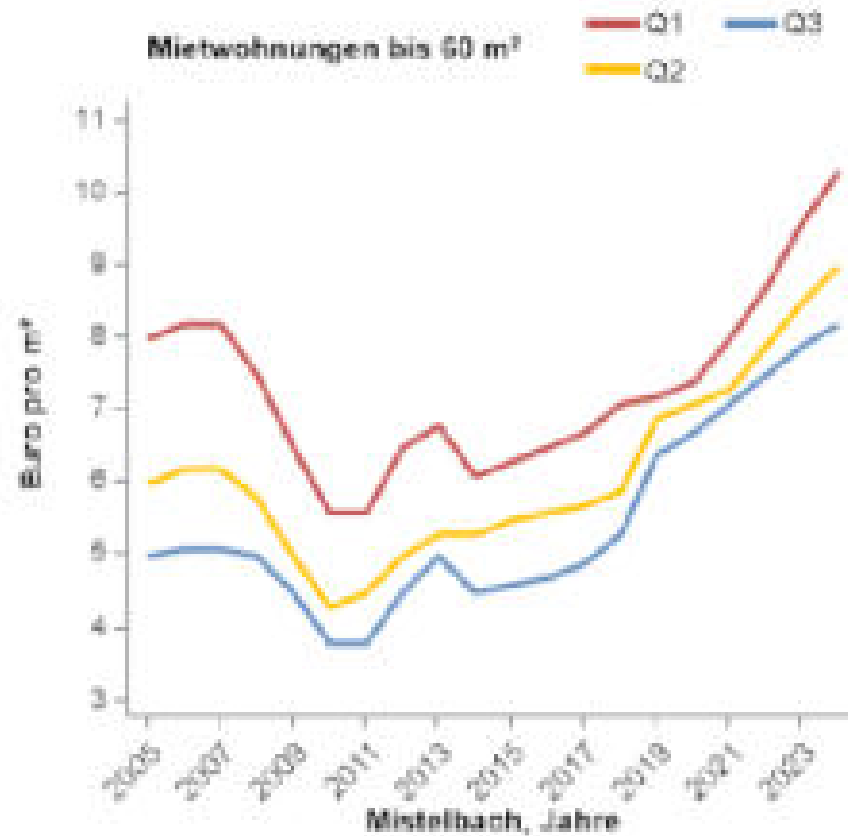
# Aktuelle Bezirkswerte Mistelbach ImMRate

**Q1** – Sehr guter Wohnwert: Sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung (Parkettböden, Marmor), großer Balkon, Terrasse, Grünlage, repräsentative Architektur.

**Q2** – Guter Wohnwert: Gute Wohnlage, Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur.

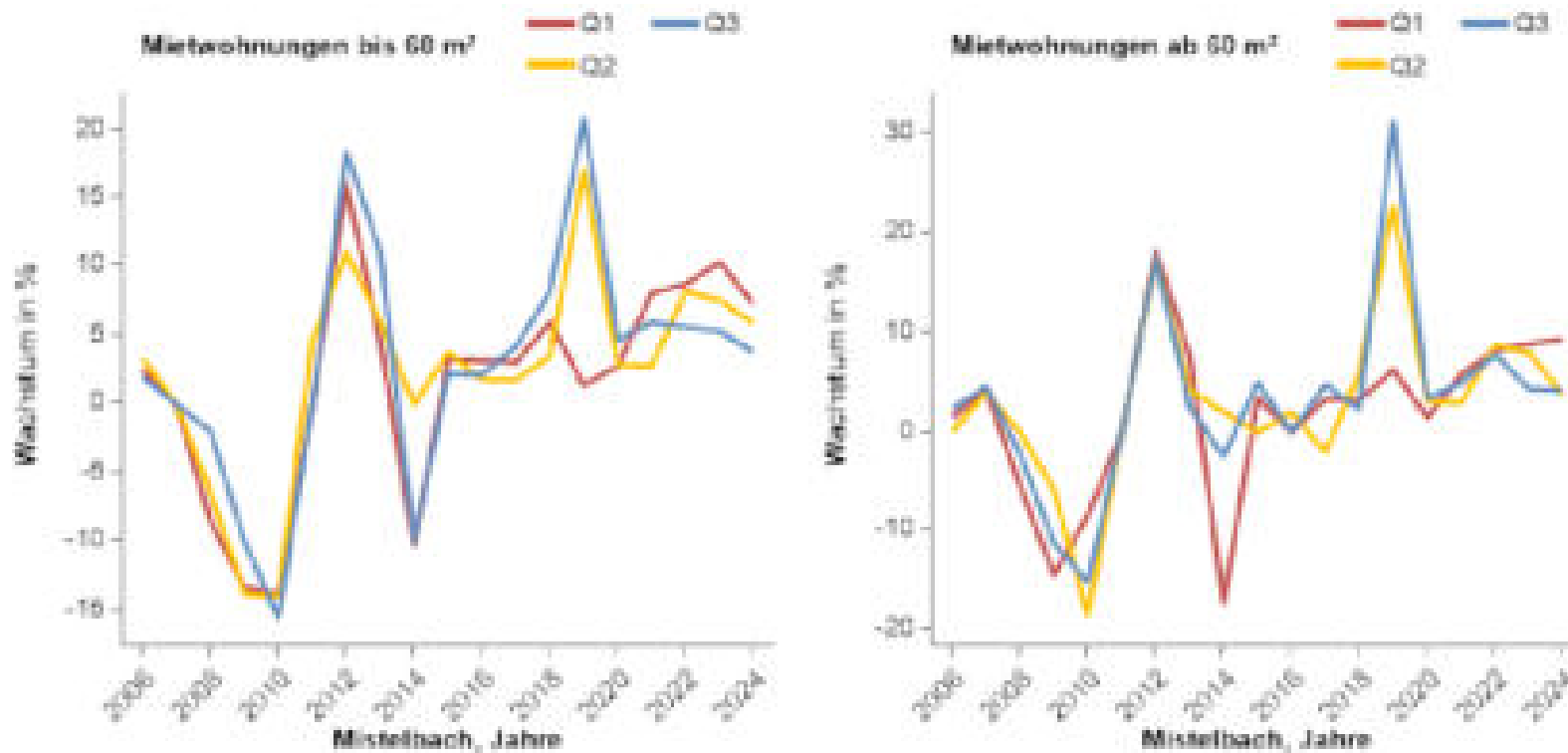
**Q3** – Mittlerer Wohnwert: Gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfliesung in den Sanitärräumen), anspruchslose Architektur.

# Hauptmietzins pro m<sup>2</sup>/pro Monat



# Hauptmietzins pro m<sup>2</sup>/pro Monat

## Marktpreisstruktur Wachstum



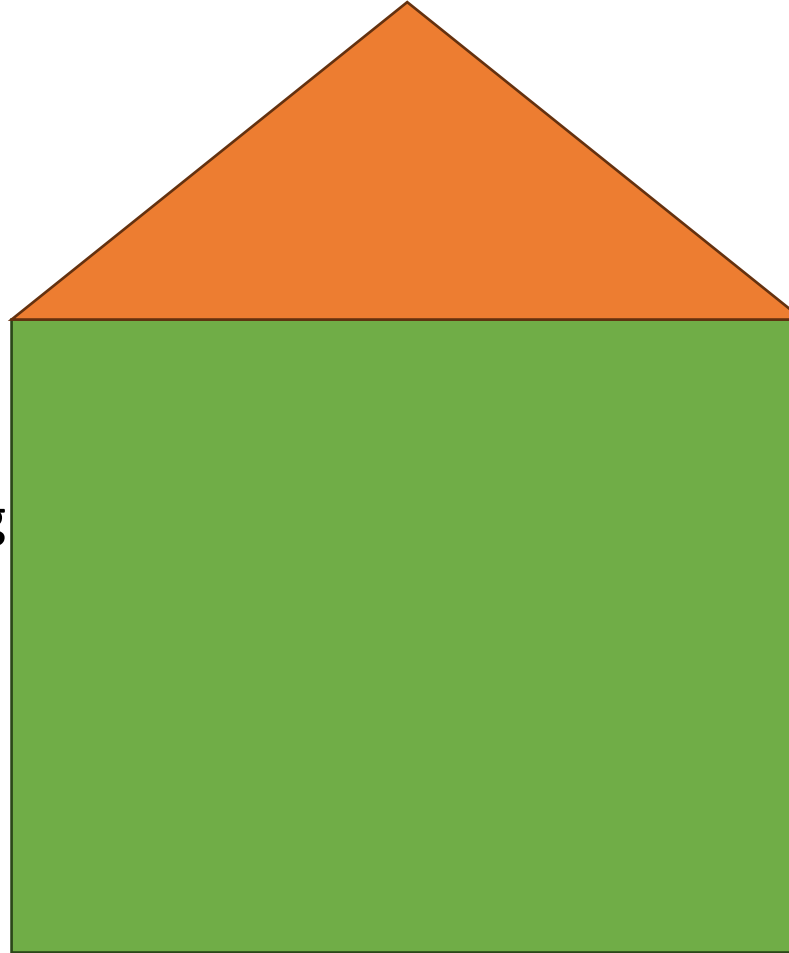
| <b>Mistelbach</b>     | <b>Mietwohnungen bis 60 m², Q1</b> | <b>Mietwohnungen bis 60 m², Q2</b> | <b>Mietwohnungen bis 60 m², Q3</b> |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Standardabweichung    | 1,22                               | 1,24                               | 1,30                               |
| Variationskoeffizient | 0,17                               | 0,20                               | 0,24                               |
| Mittelwert            | 7,34                               | 6,15                               | 5,48                               |
| Min                   | 5,60                               | 4,30                               | 3,80                               |
| Max                   | 10,30                              | 9,00                               | 8,20                               |
| Anzahl Jahre          | 20                                 | 20                                 | 20                                 |

| <b>Mistelbach</b>     | <b>Mietwohnungen ab 60 m², Q1</b> | <b>Mietwohnungen ab 60 m², Q2</b> | <b>Mietwohnungen ab 60 m², Q3</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Standardabweichung    | 0,97                              | 1,24                              | 1,24                              |
| Variationskoeffizient | 0,14                              | 0,22                              | 0,25                              |
| Mittelwert            | 6,82                              | 5,62                              | 4,90                              |
| Min                   | 5,50                              | 4,00                              | 3,40                              |
| Max                   | 9,40                              | 8,40                              | 7,50                              |
| Anzahl Jahre          | 20                                | 20                                | 20                                |

# Welche Zielgruppe passt zu meiner Immobilie?

- Erste Wohnung (Paar)

- Mietdauer 3-5 Jahre
- Ansprechende Materialien
- Schnelle Internet-Verbindung
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Kompakter Grundriss (2 Zi 50 m<sup>2</sup>)
- Freifläche (kleiner Garten oder Balkon)
- günstiger Mietpreis



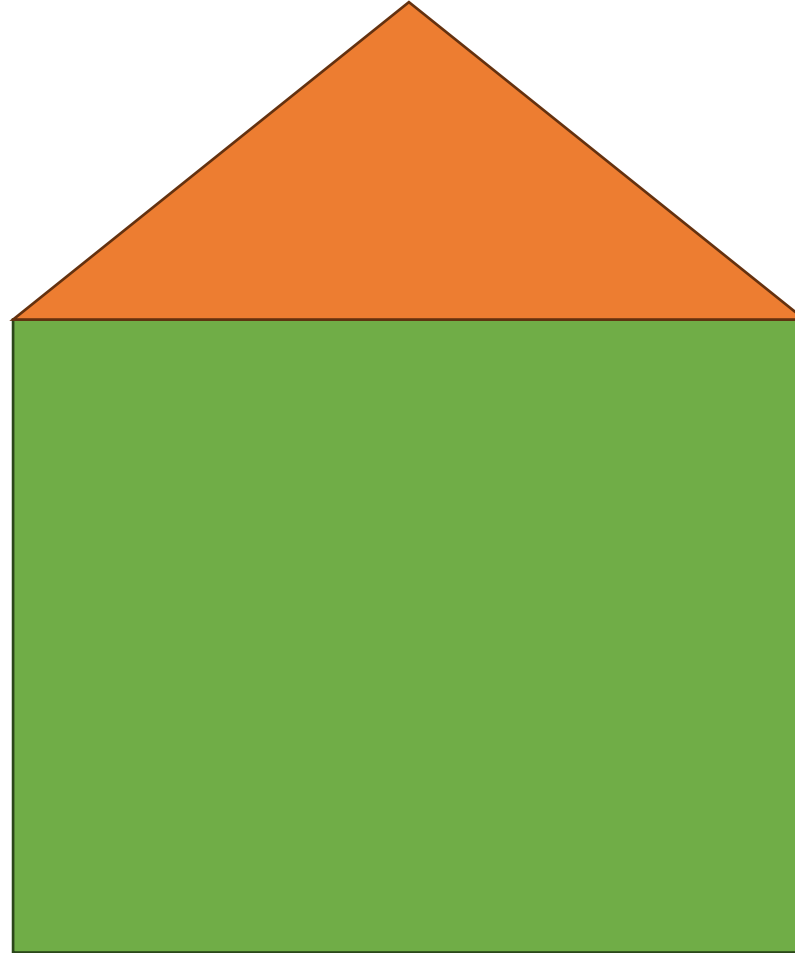
- Senioren (Paar)

- Mietdauer unbedingt 5+ Jahre
- Wertige Materialien
- Bad + WC altersgerecht
- Keine Stufen
- Großzügiger Grundriss (3 Zi 60 m<sup>2</sup>)
- Freifläche (kleiner Garten oder Balkon) stufenlos erreichbar
- Überdachter KFZ-Stellplatz
- moderater Mietpreis
- Gute Basis-Infrastruktur in Gehweite

# Welche Zielgruppe passt zu meiner Immobilie?

## • Single (nach Trennung)

- Mietdauer 3 Jahre
- Fast voll ausgestattet
- Schnelle Internet-Verbindung (Mobil oder Festnetz)
- Kompakter Grundriss (2 Zi 40 m<sup>2</sup>)
- Freifläche (kleiner Garten oder Balkon)
- Sehr günstiger Mietpreis



## • Freizeitwohnsitz

- Mietdauer unbedingt 5+ Jahre
- Selbstausbau teilweise erwünscht (Küche etc.)
- wenn nur Sommerwohnsitz – Energieeffizienz nicht das Thema
- Keine Stufen
- kompakter Grundriss (3 Zi 60 m<sup>2</sup>)
- Mittlere bis große Freifläche (kleiner Garten oder Balkon)
- KFZ-Stellplatz
- moderater Mietpreis

# Wo finde ich meinen Mieter?

- geprüfte Vormerkkunden Hausverwaltung/Immobilienmakler
- Schild an der Liegenschaft „Zu Vermieten“
- Internetplattformen: Willhaben, Immobilienscout
- Post auf Instagram, Facebook und Co.

# Mietnomade

Rd. 1,29% Mietzinsverfahren  
p.a.  
(Gericht/Schlichtungsstelle)  
gemessen am Gesamtbestand  
von 1,7 Mio. Haushalte

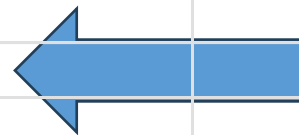
- **Person die Haus oder Wohnung anmietet mit dem Vorsatz niemals die Miete und die Betriebskosten zu bezahlen.** Schaden: kein Mietzins und verwüsteter Zustand
- **Wie erkenne ich einen Mietnomaden:**
  - **Selbstauskunft** (persönliche Angaben) sind falsch
  - **Reisepass/Personalausweis**
  - **Bonitätsprüfung** ist schlecht (KSV 1870: bereits offene Zahlungen, Insolvenzdatei: Eintrag vorhanden)
  - **Gehaltsnachweis** plus eine Bestätigung des aktuelle Arbeitgebers wird nicht vorgelegt
  - **Kaution** und erste Miete wird nicht vor Einzug bezahlt
  - **Meldeadresse** hat sich häufig verändert in den letzten Jahren
  - **Bescheinigung des Vermieters** über die Bezahlung aller Mietforderungen wird nicht vorgelegt

## Beispiel: Einfamilienhaus in 2130 Mistelbach im Altortgebiet 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

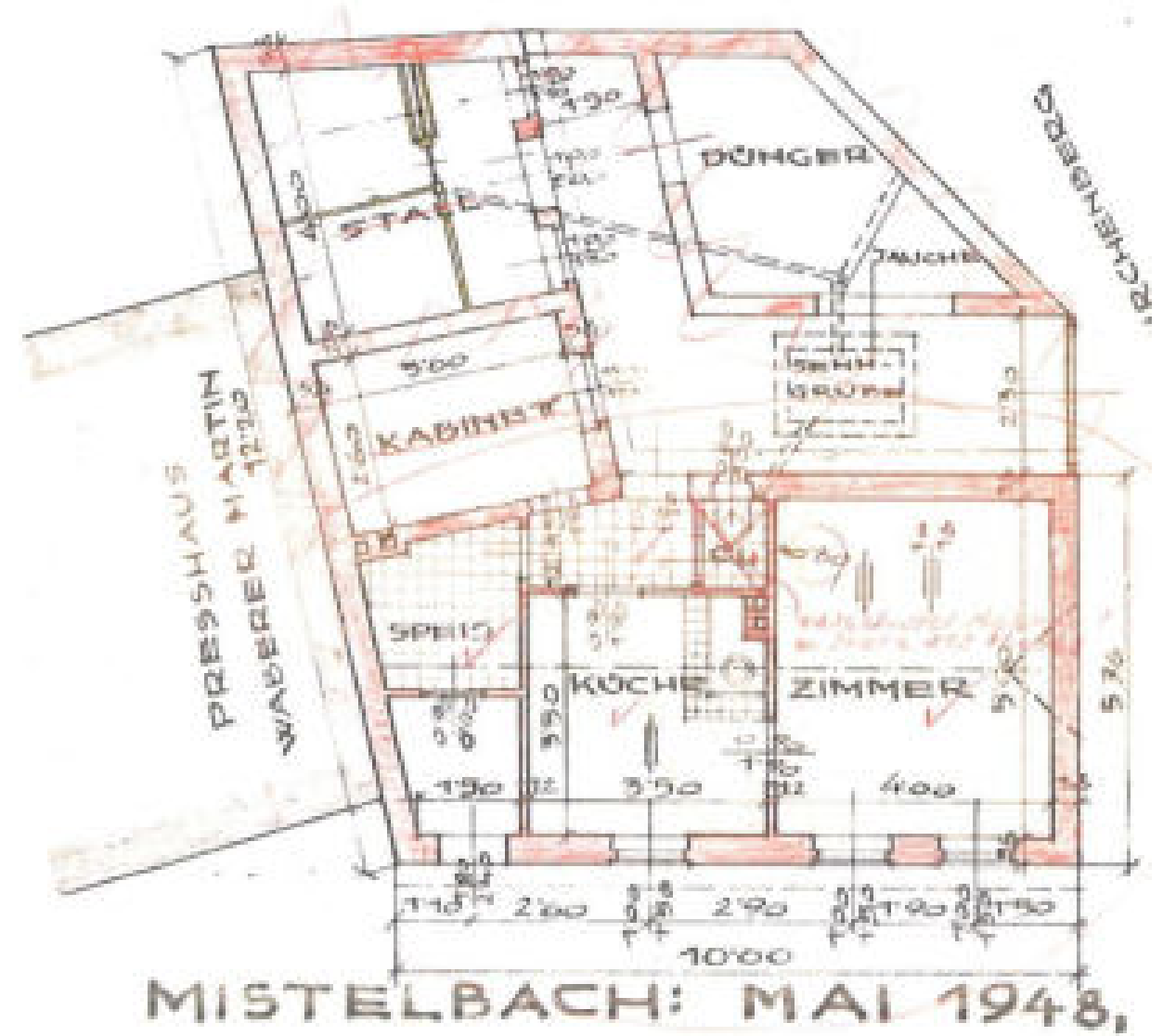
|                | monatlich       | monatlich/m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------|--------------------------|
| Hauptmietzins  | 547,67 €        | 10,95 €                  |
| Küchenmiete    | 32,67 €         | 0,65 €                   |
| Betriebskosten | 90,91 €         | 1,82 €                   |
| USt            | 67,13 €         | 1,34 €                   |
|                | <b>738,38 €</b> |                          |

# Beispiel: Einfamilienhaus in 2130 Mistelbach im Altortgebiet 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

|                                                                       |                   |                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|--|
|                                                                       | <b>30.000,00</b>  | <b>Sanierung netto</b>        |  |
|                                                                       | 15.000,00         | Instandhaltung auf 15 Jahre   |  |
|                                                                       | 15.000,00         | Herstellkosten auf 66,6 Jahre |  |
|                                                                       |                   |                               |  |
|                                                                       |                   |                               |  |
| Hauptmietzins:                                                        | 547,67 €          |                               |  |
| Instandhaltung iHV 1,5% der Herstellkosten von € 2.000/m <sup>2</sup> | -125,00 €         |                               |  |
| Verwaltungshonorar                                                    | -42,00 €          |                               |  |
| Steuerberater                                                         | -42,00 €          |                               |  |
| Abschreibung                                                          | -102,08 €         |                               |  |
|                                                                       | <b>236,59 €</b>   |                               |  |
| Einkommenssteuer (20%)                                                | -47,32 €          |                               |  |
| <b>Ertrag netto pro Monat</b>                                         | <b>189,27 €</b>   |                               |  |
| <b>Ertrag netto pro Jahr</b>                                          | <b>2.271,23 €</b> |                               |  |



Zusätzliche AfA darstellbar über  
fiktive Anschaffungskosten bei  
Erwerb  
über Schenkung oder Erbe





## Wohnzimmer: Herstellung Radiatoren, Tapeten entfernen, neue Malerei Wände und Anstrich Decke



# Küche: Herstellung Gastherme, Geschirrspüler, neuer E-Herd, neue Malerei



# Küche: Herstellung Oberschänke und neue Malerei



# Schlafzimmer: heller Anstrich von Decke und Wand



# Vorraum: Sanierung Boden – neue Fliesen+ Neuer Malerei und Umfassungszarge Türstock



# Freifläche: vergrößern und sanieren



**Einfamilienhaus Nähe Ernstbrunn:**

Ehemaliges Sommerhaus

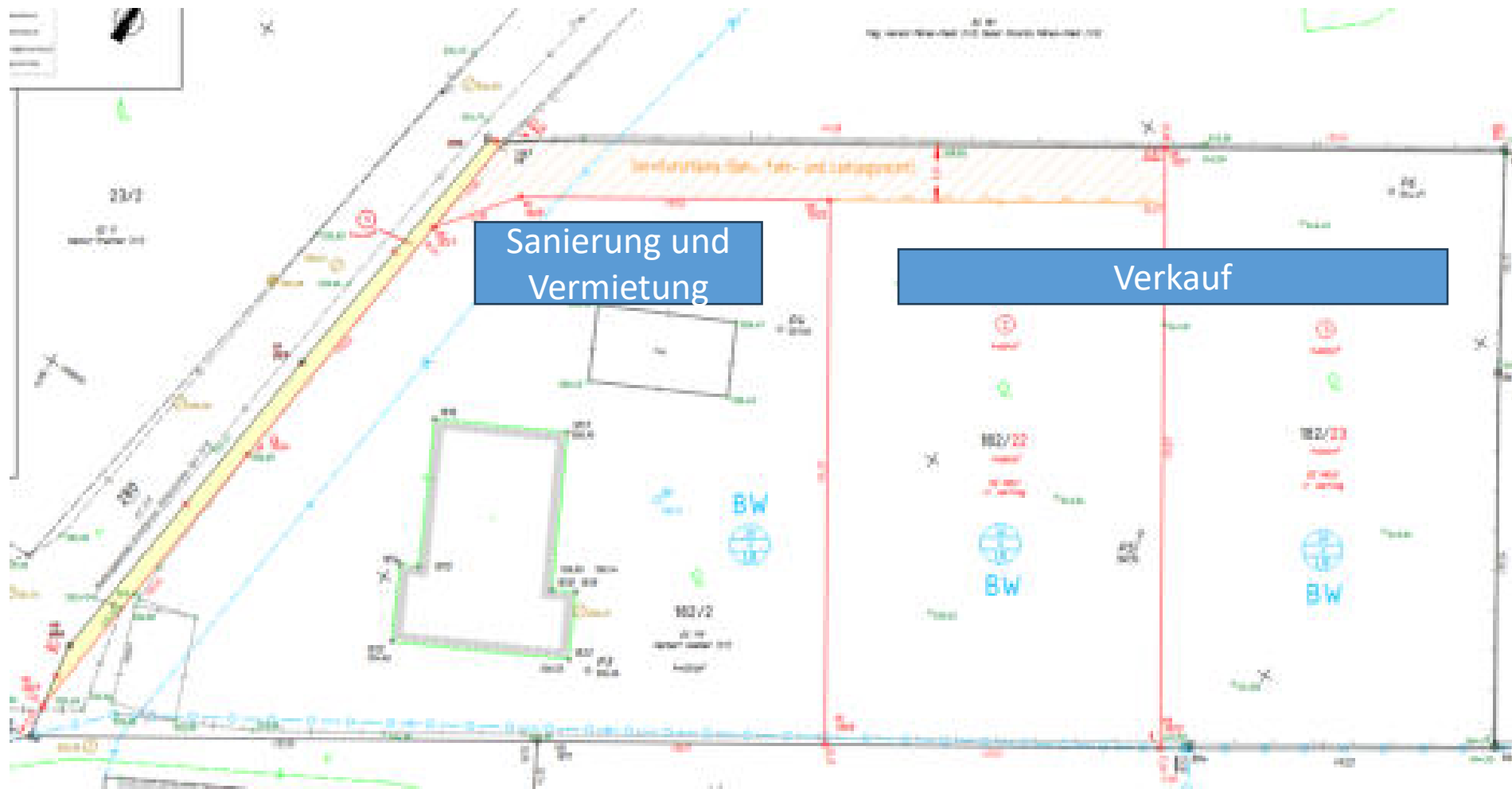
Dämmung Fassade

Neue Fenster und Eingangstüre

Neue Heizungsanlage (Pellets statt  
Erdgas)

Sanierung Innen durch den Mieter







# Die Profis stehen zur Verfügung

- Erstellung Mietvertrag – Rechtsanwalt
- Kaufmännische + technische Verwaltung – Hausverwaltung ab € 35 netto zzgl. USt/Monat
- Suche und Prüfung Mieter – Immobilienmakler (2 Monatsmieten Erstvermietung, 1 Monatsmiete bei laufendem Hausverwaltungsmandat)
- Einkommenssteuer- und Umsatzsteuererklärung - Steuerberater

# Die Besonderheiten unserer Verwaltung

- Kurze **Entscheidungswege**
- **ein Verwaltungsteam das für Sie und Ihre Mieter erreichbar ist**
- Zusammenarbeit mit **verlässlichen Partnern** (Handwerkern)
- **Wir verrechnen kein Übergabehonorar**
- **Abrechnungen bis 30.06.** des Folgejahres, Einsicht der Belege der Betriebskosten- und Rücklagen-Abrechnung (Rechnungen und Bankbelege, Langfassung elektronisch über Download-Link)

# Team Satzer Immobilien



**MMag. Markus Satzer, MSc,**  
Immobilienverwalter und Geschäftsführung

**Sandra Jäger,** geprüfte Immobilienverwaltungsassistentin,

**Tanja Rohatsch,** geprüfte Buchhalterin und  
geprüfte Lohnverrechnerin

**Silvia Kurzbauer,** geprüfte Buchhalterin

**Mag. Caroline Tomanik,** Assistenz der Geschäftsführung

# Referenzen



Wohnhausanlage mit 39 Tops in 2130  
Mistelbach (vor und nach Sanierung)



Mehrparteienhaus in 2154  
Unterstinkenbrunn

# Referenzen



Mehrparteienhaus in 2130  
Mistelbach



Mehrparteienhaus in 2230  
Gänserndorf



Einfamilienhaus in 2116 Au  
(Ernstbrunn)

# Referenzen



Reihenhausanlage in 2120  
Wolkersdorf



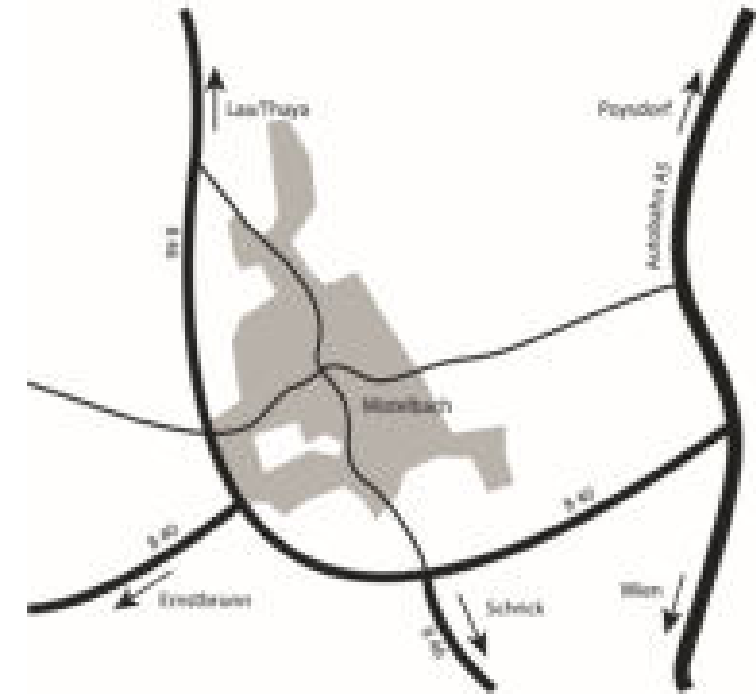
Zinshaus in 2100 Leobendorf



Mehrparteienhaus in 2170  
Poysdorf

# Sie und Ihr Haus sind unser Anliegen

- **eigene 24 Stunden Notrufnummer**
- Unser **Büro ist barrierefrei erreichbar** und für Sie auch öffentlich erreichbar
- Wir haben Erfahrung in der **Zusammenarbeit mit Handwerkern im Bezirk Mistelbach**



# Dürfen wir Ihnen ein Angebot für die Verwaltung machen?

Herr Markus Satzer freut sich über Ihren Anruf unter Tel.: 02572 34395 oder  
E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)



Mag. Markus Satzer, MSc

Satzer Immobilienreuehand e.U.  
Franz Josef-Straße 54/7  
2130 Mistelbach