

Investieren in neue Wohnformen

Der Begriff „Microliving“ ist mittlerweile hinlänglich bekannt. Trotz der großen Nachfrage ist aber in Österreich Microliving durch das bestehende Mietrecht nur eingeschränkt umsetzbar. Kleine Wohneinheiten sind aber nur ein Parameter neuer und nachgefragter Wohnformen. Eine weitere wichtige Anforderung des Marktes ist das Mieten auf kurze Zeit, oft unter einem Jahr. Es gibt viele Lebenssituationen (Scheidung, Ausbildung, Ableben von Partnern...), die einen Bedarf wecken, der in herkömmlichen Mietvereinbarungen rechtlich nur schwer umsetzbar ist. Mindestlaufzeiten von drei Jahren, Vergebühung, Kündigungsfristen von mind. einem Jahr usw. machen es hier dem Mieter schwer, das Optimale für seine Situation zu finden. Ein dritter Aspekt ist, dass sich Personen, die kleine Wohnungen kurzfristig mieten möchten, keine Einrichtung dafür kaufen wollen. Un-

term Strich kann man sagen, dass die Nachfrage nach möblierten Kleinwohnungen, die kurzfristig mietbar sind, enorm hoch ist. Ähnlich wie in einem Hotel mietet man sich für einen überschaubaren Zeitraum ein. Lösungen für Investoren, die diesen Bedarf decken wollen, sind Apartmenthäuser, die serviciertes Wohnen anbieten und deren Wohnungen separat an einzelne Investoren verkauft werden. Diese Wohnungen werden inkl. Servicepaket, das die Vermietung, die Pflege der Einrichtung und den Erhalt der Allgemeinflächen mit einbezieht, veräußert. Der Investor muss sich also um nichts kümmern und hat die Chance auf eine sehr ansehnliche Rendite, die deutlich über dem Niveau von herkömmlichen Mietwohnungen liegt. Ein weiterer Vorteil für den Investor ist die Kleinteiligkeit. Ein 25m² Apartment, voll möbliert, kostet nicht viel und man kann sich anstatt einer 50m² Wohnung

zwei Wohnungen kaufen und das Mietausfallsrisiko aufteilen. Weiters hat man keine Probleme mit Mietobergrenzen, säumigen Mietern und Kündigungsfristen oder daraus resultierenden Gerichtsprozessen.

Wenn Sie in so ein Modell investieren wollen, dann achten Sie darauf, dass das Objekt in einem Ballungszentrum ist. In Wien und Graz entstehen aktuell einige Projekte dieser Art. Diese Investments sind sicherlich sehr sinnvoll und langfristig ertragreich.



MARIO KMENTA,

Geschäftsführer,
trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at