

„Altmietwohnungen“

Investments in Altmietwohnungen werden immer wieder als konservative und langfristige Vorsorgeinvestments angepriesen. Eine Altmietwohnung ist eine Wohnung, die unbefristet vermietet ist und in der Regel einen recht geringen laufenden Mietertrag bietet. Im Gegenzug werden diese Wohnungen weit unter den üblichen Marktpreisen verkauft. Im Endeffekt geht man eine Wette ein, dass der Mieter freiwillig den Mietvertrag kündigt, die Wohnung frei wird und entweder verkauft oder zu höheren Preisen vermietet werden kann. Die Idee ist gut und funktioniert allerdings nicht immer und in jeder Lage. Ein Mieter, der in den Wiener Innenbezirken eine unbefristete Wohnung zu sehr günstigen Mietpreisen hat, wird diese in der Regel niemals aufgeben. Er müsste also sterben, um den Mietvertrag zu lösen. Selbst in diesen Fällen

muss man beim Kauf einer solchen Wohnung aufpassen, dass es keine Berechtigten (nahe Verwandte) gibt, die das Mietverhältnis automatisch übernehmen. Sehr gut funktioniert diese Investmentstrategie in Lagen wie den Wiener Bezirken jenseits des Gürtels für kleine Wohnungen. Wir wissen, dass in diesen Lagen ca. sechs bis zehn Prozent der unbefristeten Wohnungen pro Jahr frei werden. Die Gründe sind meist persönlicher Natur: neuer Arbeitsplatz, neue Partnerschaft usw. Die Wohnung ist schlicht nicht wertvoll genug, um unbedingt langfristig gehalten zu werden. Wenn dies passiert, ist sie normalerweise saniierungsbedürftig und danach um ca. den doppelten Einkaufspreis verkaufbar. Das zeigt uns, dass diese Strategie nur dann funktioniert, wenn man ein ganzes Paket von diesen Wohnungen kauft. Dann wirkt die Wahrschein-

lichkeit, man bekommt eine laufende Rendite von zwei bis drei Prozent und kann hohe Gewinne mit dem Abverkauf von unvermieteten Wohnungen lukrieren. Dieses Investment ist konservativ, langfristig und wenn man genug Zeit hat sehr ertragreich. Bei den aktuellen Marktpreisen am Wiener Immobilienmarkt ist diese Vorgehensweise eine der wenigen Erfolg versprechenden Möglichkeiten, langfristig mit Immobilien Geld zu verdienen.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at