

Wie sinnvoll sind Neubau-Vorsorgewohnungen?

Vorsorgewohnungen waren österreichweit in den letzten Jahren der Renner bei heimischen Investoren. Die Angst vor dem wirtschaftlichen Zusammenbruch der EU, niedrige Zinsen, fehlendes Vertrauen und der Wunsch, reale Werte zu besitzen, haben viele Privatpersonen dazu veranlasst, ihre Pension mit dem Kauf und der Vermietung einer Wohnung abzusichern. Da der Österreicher gerne Dinge kauft, die ordentlich, schön und wenn möglich neu sind, wurden vielerorts „Neubauwohnungen“ als Investment bevorzugt. Die Verkaufsargumente: kein Sanierungsrückstau, Adaption auf persönliche Wünsche, hohe Mieteinnahmen und neuester Stand der Technik wurden verständlich aufbereitet und gaben den Ausschlag. Bei genauerem Hinsehen muss man sich allerdings überlegen, wie wichtig diese Punkte für die Generierung einer ordentlichen Rendite

sind. Emotionen sollten bei Investmententscheidungen keine Rolle spielen. Dass man eine Neubauwohnung wie ein neues Auto nach eigenen Wünschen ausstatten kann, macht viel Spaß. Wie beim Auto steigert die Farbe der Sitzbezüge und das Sportlenkrad nicht den Wiederverkaufspreis oder die Mietpreise. Auch für LED-Beleuchtung, modernste Thermostate oder eine tolle Therme wird kein Cent mehr an Miete bezahlt. Eine ganz neue Wohnung kann etwas höher vermietet werden als eine sanierte oder gebrauchte Wohnung. Nach dem ersten Mieter ist die Wohnung jedoch nur mehr fast neu und nach dem zweiten Mieter ist sie gebraucht. Wie beim Neuwagen verliert auch eine neue Wohnung in den ersten Jahren deutlich an Wert und ist nach einiger Zeit ebenso gebraucht, nur etwas jünger als die sanierte Wohnung aus dem Altbestand. Wenn Sie das

Bedürfnis haben, eine schöne neue Wohnung für sich selbst zu kaufen, dann sind Sie mit einer Neubauwohnung sehr gut beraten. Sie soll Spaß machen und ein Luxus sein, den man sich leisten will und kann. Wenn Sie allerdings einen Investmentgedanken beim Wohnungskauf verfolgen, dann zählt einzig und allein der Einkaufspreis, die Miethöhe und die Wiederverkaufsmöglichkeit. Die sanierte Altbauwohnung wird in diesem Fall meist die erfolgreichere Entscheidung sein.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
Trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at