

Leistbares Wohnen – zu Lasten der Rendite?

Das Thema „leistbares Wohnen“ ist in der Tat ein Problem unserer Zeit. Lösungen von linken Politikern, die die Mieten beschränken wollen, um den „bösen und kapitalistischen Miethaien“ die übermäßige Rendite wegzunehmen, sind, denke ich, kontraproduktiv. Erstens sind die bösen Miethaie Bürger der Mittelschicht, die ihre Vorsorgewohnungen zu ohnehin geringen Renditen vermieten, und zweitens würde die Beschränkung der Miethöhe zu geringeren Investitionen in Immobilien führen und damit automatisch die „Schattenmieten“ anheben. Somit würde Wohnen noch teurer werden.

Das Problem liegt eher in der Definition von „leistbarem Wohnen“. In vielen Fällen geht es nicht um den Preis pro m², sondern um die vorhandenen Wohnmöglichkeiten und Strukturen. Flexibilität und neue Wohnformen können Abhilfe schaffen. Das bestehende Mietrecht und auch die bestehenden Bauvor-

schriften schränken in Städten mit hohem Altbaubestand sowohl die Vermieter als auch die Mieter ein. Diese neuen Wohnformen bieten aber für Investoren gute Chancen. Flexibles Zusammenleben von Menschen, die nicht unbedingt großen privaten Wohnraum benötigen (Gemeinschaftsküchen und Freizeiträume), kleine Wohnungen, die auf „Hotelbasis“ täglich gemietet und gekündigt werden können und die noch dazu möbliert sind und keinen so hohen Anfangsinvestitionsbedarf haben, Containerwohnungen, die billig zu produzieren sind und klassische Wohngemeinschaften sind moderne Lösungen. Diese bieten Mietern Wohnmöglichkeiten, die leistbar sind und gleichzeitig Vermietern eine gute Möglichkeit, Geld mit ihren Immobilieninvestments zu verdienen.

Die klassische Vorsorgewohnung, wenn sie klein ist und „leistbar“, ist noch immer ein solides Investment. In den nächsten Jahren wer-

den in den Ballungszentren aber Anlagermöglichkeiten entstehen, die flexibel, leistbar und ertragreich sind. Investitionen in solche Immobilien machen Sinn und können Renditen bis zu 6 Prozent p.a. erwirtschaften. Die ersten Angebote sind am Markt und ich denke, Sie sollten sich überlegen, ein Hotelapartment zu kaufen, das über einen Mietenpool versorgt wird, oder in Gemeinschaftswohnungen zu investieren. Sollte die Politik auch dazu lernen und die Basis vereinfachen, könnten aktuelle Probleme sowohl für Investoren und Mieter gelöst werden.



MARIO KMENTA,

Geschäftsführer,
trivium gmbh

mario.kmenta@trivium.at