

Vorsorgewohnungen: Altbau ist attraktiver!

Vorsorgewohnungen sind beliebte und lohnende Investments. Die Möglichkeit der Belehnung, der relativ geringe Eigenkapitalaufwand und die Finanzierung über die Mieteinnahmen ist in Kombination mit den niedrigen Bankzinsen eine sichere Variante, die Pensionslücke zu schließen.

Als geeignete Investments werden mit sehr viel Werbeaufwand Neubauwohnungen von großen Bauträgern und Vertriebsgesellschaften angeboten. Diese werben für ihr Produkt vor allem mit dem Vorteil, dass es keine Mietobergrenzen gibt. Zusätzlich werden Renditeberechnungen gezeigt, die sehr hohe Anfangsmieten für ewig festschreiben. Das Problem bei Neubauwohnungen ist aber, dass sie, wie ein neues Auto auch, gleich nach dem Kauf an Wert verliert. Die Wohnung wurde ja auf Wunsch des Käufers gestaltet und wie beim Auto wird die Farbe der Lederbe-

züge (Parkettboden), das Kurvenlicht (Armaturen) und die Metalliclackierung (Fliesenbelag) nach eigenem Geschmack ausgesucht. Das kostet Geld. Man kann davon ausgehen, dass der Wert der Wohnung in den ersten Jahren sinkt und erst mit der allgemeinen Wertsteigerung nach ca. zehn Jahren wieder den ursprünglichen Wert erreicht. Hinzu kommt, dass Neubauprojekte vor allem am Stadtrand gebaut werden, denn in zentrumsnahen Lagen ist dafür kein Platz. Die Mieten der Anfangsjahre, die aufgrund des Neubauvorteiles hoch angesetzt sind, halten sich zwar absolut, können aber den Marktanstieg der Mieten nicht mitmachen, da die Wohnung immer mehr zur gebrauchten Wohnung wird und an Attraktivität verliert.

Im Vergleich dazu sind Altbauwohnungen per se in begehrteren innerstädtischen Lagen. Auch wenn sie saniert sind, haben sie beim Kauf einen Preisvorteil im Vergleich zum Neu-

bau und steigen vom ersten Tag an im Wert. Diese Wertsteigerung, in Wien über die letzten 15 Jahre rund fünf bis sieben Prozent p.a., sorgt für stille Reserven und macht das Investment in eine Altbauwohnungen extrem werthaltig. Die laufende Rendite wird zwar durch die vorgeschriebene Mietobergrenze beschränkt, aber der Effekt der Wertsteigerung macht die Altbauwohnung in Summe zum rentableren und sichereren Investment. Ziehen Sie diese Überlegungen in Ihr Investment mit ein. Für Sicherheit und Werterhalt ist langfristig immer die Altbauwohnung die bessere Wahl!



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at