

Investieren in Altmietler-Wohnungen

Wohnungsbesitzern, die sich mit dem Ausdruck „Friedenszins“ auseinandersetzen müssen, steht oft die Zornesröte im Gesicht. Die geerbte Eigentumswohnung gehört einem zwar, jedoch ist sie mit einem unbefristeten Mietvertrag gebunden. Der Vertrag ist kaum auszuhebeln und die Miete ist sehr gering. Trotz des anscheinenden Vermögens hat man wenig Ertrag und wenig Liquidität. Es ist aber möglich, mit solchen Wohnungen auch erfolgreiche Renditen zu generieren. Für langfristig orientierte Investoren bieten sich in diesem Bereich Chancen, die Sicherheit und Ertrag gut vereinen.

Wohnungen, die unbefristet vermietet sind, kann man weit unter dem Marktpreis von befristet vermieteten oder leer stehenden Wohnungen in derselben Lage kaufen. Sollte eine

solche Wohnung leer werden, steigert sich der Wert um 30 bis 100 Prozent. Die Lage ist dabei entscheidend. Wohnungen in 1a-Lagen haben wesentlich geringere Chancen, frei zu werden als Wohnungen in guten, aber mittelprächtigen Lagen. Was die Wertsteigerung anbelangt, muss da nicht unbedingt ein großer Unterschied sein. Unsanierte Wohnungen werden auch eher frei als bereits sanierte. Der Grund dafür ist einfach. Der Mieter darf ohne Zustimmung des Eigentümers nicht umbauen bzw. sanieren. Wichtig ist auch, dass es bei so einem Investment zwar die Garantie gibt, dass der Mieter die geringe Miete zahlt, aber es keine Garantie gibt, dass er in absehbarer Zeit seinen Vertrag aufgibt. Um das Risiko zu streuen, auf einer Wohnung trotz aller bedachten Parameter sitzen zu bleiben, ist es anzuraten, dass man Altmietler-Wohnungen

in Paketen kauft, das heißt, mehrere Wohnungen kauft. Die durchschnittliche Freierwerdung ist dann wahrscheinlicher zu erreichen. Investoren, die eine solche Strategie fahren und sich über die Jahre eine große Anzahl an unbefristet vermieteten Wohnungen kaufen, können damit rechnen, dass regelmäßig eine Wohnung frei wird und die dadurch erzielten Wertsteigerungen zu einer sehr erfreulichen Gesamtrendite beitragen. Renditen von ca. sieben Prozent sind real erreichbar.

mario.kmenta@trivium.at



MARIO KMENTA,

Geschäftsführer,
trivium gmbH