

Vorsorgewohnungen: Gefallen muss die Wohnung dem Mieter

05.02.2010 | 16:26 | von Beate Lammer (Die Presse)

Nicht jede Eigentumswohnung eignet sich zum Vermieten. Um Leerstände zu vermeiden, sollte sie gut erreichbar und nicht zu luxuriös sein. Auch Konkurrenz durch geförderten Wohnbau kann schaden.

Käufer von Vorsorgewohnungen hoffen, zwei Fliegen mit einem Schlag zu treffen: Das Vermögen ist sicher geparkt, und wenn der Kredit abbezahlt ist, hat man ein Zusatzeinkommen durch die Miete- oder kann selbst in der Wohnung leben und Miete sparen. Diese Pläne gehen freilich nur dann auf, wenn die Wohnung möglichst durchgehend vermietet ist. Steht sie lange leer oder findet sich kein Nutzer, der die Miete in der geplanten Höhe berappen will, kann das unangenehme Folgen haben: Man muss nachschießen, um die Raten zu bezahlen. Schlimmstenfalls wird das Vorhaben auch noch als „Liebhaberei“ eingestuft, und man muss die Umsatzsteuer nachzahlen. Nicht jede vermietete Eigentumswohnung ist eine Vorsorgewohnung. Viele Käufer suchen eine Wohnung, die ihnen primär selbst gefällt. Das ist verständlich, wenn man später darin wohnen will. Einen allzu ausgefallenen Geschmack sollte man sich dennoch nicht leisten. Am besten vermietbar sind mittelgroße Wohnungen in zentraler Lage.

•**Luxus nicht gefragt.** Mietwohnungen dürfen nicht zu teuer sein. „Ab zwölf Euro netto pro Quadratmeter wird es schwierig, einen Mieter zu finden“, stellt Helmut Hardt, geschäftsführender Direktor der Wiener Privatbank, fest. Es sei denn, es handelt sich um sehr luxuriöse Dachgeschoßwohnungen. Aber für solche Wohnungen ist die Zielgruppe sehr klein. Extravagante Wohnungen auf dem Karlsplatz oder ein tolles Domizil in Grinzing sind zum Vermieten nicht geeignet, dafür gibt es einen Eigentümermarkt.

•**Zentrale Lage.** Vorsorgewohnungen sollten in Ballungszentren liegen und gut erreichbar sein. In Wien sind laut Hardt vor allem Bezirke innerhalb des Gürtels geeignet, etwa der 7., 8. und 9. Bezirk. Infrage kommen auch Nobelbezirke wie der 18. oder 19. Bezirk. In all diesen Gegenden ist das Angebot an Grundstücken allerdings bereits knapp, entsprechend stark steigen die Preise. Wer dort zuschlägt, sollte genau nachrechnen, ob sich das Vorhaben überhaupt rentiert. Außerhalb Wiens eignen sich Universitätsstädte wie Graz oder Salzburg. „Auch Bezirksstädte kommen infrage“, stellt Ulrike Klinger von der S-Real Immobilienvermittlung fest. Sie ortet generell einen Trend zu Ballungszentren: Seit vor zwei Jahren eine Energiediskussion ausgebrochen ist, quartiert man sich wieder lieber in der Stadt ein als im Grünen. In den Bundesländern außerhalb Wiens ist die Mietnachfrage auch deswegen geringer, weil dort eher gekauft wird.

•**Keine Konkurrenz.** Bei Vorsorgewohnungen ist die Miete meist relativ hoch angesetzt. Gibt es viele geförderte Wohnprojekte in der Nähe, sind die Vorsorgewohnungen dann für Mieter weniger attraktiv. Wiener Stadtentwicklungsgebiete, in denen es viel geförderten Wohnbau gibt, sind daher wenig als Standort geeignet, meint Hardt: Das betrifft etwa den 21. Wiener Gemeindebezirk oder Teile des zwölften Bezirks.

•**Auf die Größe kommt es an.** Eine Vorsorgewohnung umfasst idealerweise zwischen 40 und 70 Quadratmeter. Größere Wohnungen sind weniger gefragt, da die Miete pro Quadratmeter bei Vorsorgewohnungen relativ hoch ist: Mit bis zu zwölf Euro liegt sie deutlich über den Richtwertmieten, für die man in Wien derzeit acht oder neun Euro hinlegen muss.

Im Zweifelsfall, so raten Experten, sollten die Anleger lieber zwei kleine Wohnungen als eine große kaufen, weil es dann auch eine bessere Streuung gibt. Doch Einzimmerwohnungen sind wenig gefragt. Solche mietet man allenfalls vorübergehend, etwa während des Studiums. Für den Vermieter hat das den Nachteil, dass solche Wohnungen dann vergleichsweise oft leer stehen.

•**Untere Etage ist günstiger.** Je tiefer eine Wohnung gelegen ist, desto günstiger ist der Kaufpreis. Bei der Miete sind die Unterschiede zwischen Erd- und Dachgeschoß aber nicht so groß. Wer also primär vermieten und die Wohnung nicht selbst nutzen will, sollte eher zur tieferen Etage greifen.