

Immobilien-Projekte boomen

trivium bietet Beteiligungen an Immobilien-Projekten an. Und das Geschäft läuft ganz hervorragend. Investoren erzielen über den durchschnittlichen Projektzeitraum von drei Jahren eine Rendite von 13,7 Prozent p.a. Das GELD-Magazin sprach mit Geschäftsführer Mario Kmenta über sein Business.* Mario Franzin

GELD ° Herr Kmenta, Sie entwickeln für bzw. gemeinsam mit Kunden Immobilien-Projekte und beteiligen sie dann am Gewinn. Das sind keine langfristigen Immobilien-Investments?

MARIO KMENTA: Das kommt darauf an. Auf Wunsch können wir natürlich auch eine Immobilie einfach vermitteln und der Kunde behält sie langfristig als Mietobjekt. Unser Kerngeschäft ist es aber, interessante Projekte zu realisieren. Wir kaufen z.B. ein Zinshaus, sanieren es, bauen den Dachboden aus und verkaufen es weiter – oder wir verkaufen die einzelnen Einheiten, z.B. als Vorsorgewohnungen. Das funktioniert in den österreichischen Ballungsgebieten Wien, Graz oder auch in Vorarlberg blendend. Da ist die Nachfrage anhaltend hoch. Neben Wohnimmobilien setzen wir aber auch zahlreiche Gewerbeimmobilien-Projekte um.

Wie ist der Kunde da beteiligt?

Unser Kunde bzw. Investor stellt einer für ein Projekt gegründeten Gesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das über einen Bankkredit vervier- bis verfünffacht wird. Bei vielen Projekten investieren wir auch selbst mit – z.B. unlängst 400.000 Euro in ein Sanierungs-Projekt in Graz. Das heißt, der Eigenkapitalanteil der Projektgesellschaft, an der der Investor entsprechend seiner Einlage beteiligt ist, liegt in der Regel bei etwa 20 bis 25 Prozent. Dann entwickeln wir das Immobilien-Projekt über eine Dauer von zwei bis fünf Jahren und realisieren den Gewinn. Dieser fließt unmittelbar danach mit dem ursprünglich investierten Kapital an den Kunden zurück. Der Gewinn wird zwischen Investor und uns 50:50 geteilt. Die Hälfte an uns ist unser Honorar. Damit geht der Investor sicher, dass wir das allergrößte Interesse an einem Erfolg des Projektes haben. Neben der zeitlichen Überschaubarkeit von zwei bis fünf

Jahren und der Messbarkeit des Erfolgs anhand des realisierten Gewinns bieten wir auch völlige Transparenz. Die Investoren haben bei uns das Recht zur Büchereinsicht und können jederzeit den Fortschritt des Projektes und die Einhaltung des Businessplans überprüfen. Das wird zum Teil auch weidlich genutzt, da viele unserer Kunden selbst Steuerberater oder Anwälte sind.

Wie liefen die Projekte in der Vergangenheit? Mit welcher Rendite konnten die Kunde abschließen?

Im Durchschnitt – über alle unsere abgeschlossenen Projekte gerechnet – lag die Laufzeit bei drei Jahren und der Kunde hatte nach Abzug aller Spesen einen Ertrag von 13,7 Prozent p.a.*

Bei dieser Rendite muss man auch von einem Risiko ausgehen. Wie schaut das aus?

Unsere Investoren sind Miteigentümer der Projektgesellschaft und natürlich gehen sie damit ein unternehmerisches Risiko ein. Es kann im schlimmsten Fall passieren, dass wir nicht den Gewinn entsprechend unserer Planung machen – z.B. wenn wir nicht die erwarteten Verkaufserlöse erzielen. Sollte dieser Fall eintreten – den wir bislang nur einmal hatten –, überlegt man einen Plan B. Zum Beispiel die Immobilie behalten, Einheiten zu vermieten und das Geld dann so zu verdienen. Letztendlich besitzt man trotzdem einen realen Wert.

Am Immobilienmarkt wird über eine Preisblase gemunkelt. Besteht da nicht die Gefahr eines Preisrückganges? Vielleicht auch durch die Unsicherheit in der EU – Stichwort Brexit?

Wir können keine Preisblase bei Immobilien entdecken. Im Gegenteil, in Österreich bekommt man in den Ballungsgebieten kaum Projekte. Zum Beispiel wächst Wien jedes Jahr



Mario Kmenta, geschäftsführender Gesellschafter der trivium gmbh

um 30.000 bis 40.000 Einwohner. Sie bekommen derzeit keine billigen Wohnungen, obwohl relativ viel gebaut wird. Aber alle wollen in der Stadt wohnen, in der Nähe des Arbeitsplatzes und mit guter Infrastruktur. Ein Ende dieser Nachfrage ist nicht abzusehen und das Angebot wächst nach wie vor langsamer als die Nachfrage. Ich mache mir da über die Entwicklung der Immobilienpreise überhaupt keine Sorgen. Sie haben auch nach den Auswirkungen des Brexit gefragt: Ich bedaure persönlich die Zerfallserscheinungen in der EU. Wirtschaftlich gesehen konnte uns als Immobilienentwickler aber gar nichts Besseres passieren. Wir haben in letzter Zeit vermehrt Anfragen nach Immobilienbeteiligungen, weil viele Leute aufgrund der Unsicherheit an den Aktienmärkten ihre Depots auflösen und nach realen Werten suchen. Da sind sie im Immobilienbereich natürlich gut aufgehoben.

www.trivium.at ◀

* Disclaimer: Historische Renditen sind Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und lassen sich nicht unbedingt in die Zukunft übertragen.