

# Immobilien à la carte

*Die trivium Gruppe wurde 2008 gegründet und ist spezialisiert auf Immobilieninvestments. Dabei beteiligen sich mehrere Geldgeber an interessanten Objekten mit überdurchschnittlichen Renditen. Der besondere Vorteil liegt darin, dass jede Immobilie von erfahrenen Spezialisten aufbereitet wird.*

## **GELD** <sup>o</sup> Inwiefern sind Beteiligungsmodelle zum Immobilienkauf interessant?

**MARIO KMENTA:** Sie sind ein probates Mittel, um direkt in Immobilien zu investieren, ohne die Arbeit selbst machen zu müssen und zu investieren. Das Modell sollte überschaubar sein und Sie sollten darauf achten, nicht nur das Risiko zu tragen, sondern auch direkt an den Gewinnen partizipieren zu können.

## **Welche Art von Immobilien eignet sich dafür?**

Ich denke, das hängt nicht von der Art der Immobilien ab, sondern vom Investmentziel. Unser Konzept ist es, überschaubare und für jeden Investor verständliche Projekte anzubieten. Das führt dazu, dass wir jeweils ein bis fünf Investoren, die sich des unternehmerischen Risikos bewusst sind, in einem Projekt zusammenbringen und mit diesen auch allgemein akkordiert ein Ziel verfolgen. Bei großen Beteiligungsprojekten kann dies nicht dargestellt werden und die Transparenz und das gemeinsame Ziel leiden darunter.

## **Wie sieht die Kosten-/Ertragsrechnung aus?**

Wie bei jedem Immobilieninvestment ist einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren, dass es die Möglichkeit einer substanziellen Fremdfinanzierung durch Banken gibt. Dies ist ja bei den meisten herkömmlichen Investmentinstrumenten nicht mehr der Fall. Dadurch kann auf das eingesetzte Eigenkapital eine überdurchschnittlich hohe Rendite erwirtschaftet werden. Ein Gewinn von 80 bis 100 Prozent in einem Zeitraum von ca. vier Jahren auf das eingesetzte Kapital ist durchaus realistisch.

## **Ist die derzeitige Niedrigzins-Phase dafür entscheidend?**

Die aktuelle Zinssituation schadet sicherlich nicht. Einerseits sind die Finanzierungskosten

für Immobilienprojekte niedrig und andererseits werden dadurch herkömmliche Alternativeninvestments wie z.B. Rentenpapiere unattraktiv. Gleichzeitig führt diese Situation aber auch zu einem verstärkten Wettbewerb am Immobilienmarkt, der die Preise für den Immobilieneinkauf auch für Profis steigen lässt und die Rendite wieder beschneidet. Wir sehen daher die Zinssituation und deren Veränderungen sehr neutral, da Immobilien gute Investments für jede Zins- und Wirtschaftslage sind.

## **Was ist der Vorteil von Investorenmodellen?**

Profis kümmern sich um den operativen Teil, Investoren sind direkt an einer Immobilie beteiligt, Investoren können ihre Kräfte bündeln und somit in sinnvollen Größenordnungen investieren, und trotzdem bleibt die Geschichte überschaubar und transparent.

## **Wie sehen solche Projekte konkret aus?**

Ich nenne Ihnen zwei Beispiele. Das erste ist der Kauf und die Entwicklung eines Wiener Zinshauses im zweiten Bezirk, danach Abverkauf in einzelnen Einheiten: sechs Investoren, das Gesamtinvestment lag bei fünf Millionen Euro, der Zielgewinn von ca. 1,2 Millionen bei einem Eigenkapitaleinsatz von 750.000 Millionen; die Laufzeit war vier Jahre und ist Ende erstes Quartal 2017 abgeschlossen. Ein zweites Projekt liegt in Vorarlberg: Kauf von Immobilien, Gesamtinvestment 4,2 Millionen; 15 Investoren, Laufzeit 12 Jahre. Das Projekt ist im dritten Jahr und läuft ausnehmend gut; die Zielrendite liegt bei 8,7 Prozent p.a. – für dieses Projekt gibt es einen Kapitalmarktprospekt.

## **Was ist als Investment besser: Ertragswohnungen oder Substanzwohnungen?**

Sie sind für unterschiedliche Arten von Investoren geeignet. Die Ertragswohnung ist

in mittelprächtiger Lage, gebraucht und saniert und hat einen Einkaufspreis von unter 3000 Euro pro Quadratmeter. Die Substanzwohnung ist ebenso zur Vermietung geeignet, aber in besserer Lage, besserem Zustand und daher auch teurer. Diese Wohnung ist



Mario Kmenta, Geschäftsführer der trivium GmbH

auch geeignet, um selbst darin zu wohnen. Ein wesentlicher Vorteil ist natürlich auch die bessere Liquidität einer solchen Wohnung. Die Ertragswohnung ist einzig und allein dem Renditegedanken untergeordnet. Bei geringen Einkaufspreisen können eben bessere Renditen erzielt werden. Da die Mietpreise nach oben gedeckelt sind, unterscheiden sich diese zwischen den beiden Typen nur wenig.

## **Was für Empfehlungen können Sie geben?**

Investieren Sie in überschaubare Immobilienprojekte, die Sie auch verstehen. Sehen Sie sich als Unternehmer und nicht als „unbeteiligter Investor“ und lassen Sie sich von Profis begleiten. Wiener Zinshäuser im Ganzen zu kaufen und in einzelnen Einheiten zu verkaufen ist ein langjährig erprobtes und immer noch gut funktionierendes Geschäftsmodell. Aber auch Prag ist interessant. Die Stadt gleicht von der Struktur her Wien, die Preise sind wesentlich geringer, die internationale Nachfrage groß. Vorarlberg eignet sich toll für langfristige Immobilienengagements mit guten laufenden Renditen. Keine Angst vor Gewerbeimmobilien!