

„Betongold“ weiter stark im Rennen

Die Wirtschaftskrise ist noch nicht ausgestanden, deshalb drängen viele Anleger in den Immobilienmarkt. An eine Blase in diesem Segment glaubt trivium-Geschäftsführer Mario Kmenta aber nicht. Er findet noch immer renditeträchtige Objekte inner- und außerhalb Österreichs.

GELD ° Welche Trends haben den Immobilienmarkt 2014 beherrscht?

MARIO KMENTA: Der Immobilienmarkt 2014 wurde vor allem von einer gesteigerten Nachfrage im Bereich gebrauchter Wohnungen und einem weiteren Anstieg der Mieten geprägt. Erkennbar wird dadurch, dass die Preise für Neubauwohnungen in vielen Bereichen des Landes bereits ihren Zenith erreicht haben und sich seitwärts entwickeln. Die Miete im Vergleich zum Eigentum bietet Flexibilität, ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis und vor allem mehr Liquidität. Personen und Familien, die sich für ein Eigenheim entscheiden, wollen dieses perfekt. Hier geht die Schere auseinander. Der Preis ist oft nicht ausschlaggebend, Qualität, Grundriss und Lage zählen. Für das neue Jahr sehen wir eine Fortsetzung dieses Trends. Nachfrage nach gebrauchten Wohnungen am Stadtrand und in regionalen Zentren. Ein weiterer Anstieg der Mieten, da die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Alles drängt zum „Betongold“. Wie finden Sie noch attraktive Objekte?

Wenn man in Immobilien investiert, dann muss man für die in Kauf genommene Illiquidität einen Mehrertrag erzielen. Dieser „Vergleichsertrag“ liegt derzeit sehr niedrig. Die deutsche zehnjährige Bundesanleihe bietet Renditen unter einem Prozent per annum. Es stimmt zwar, dass die Kaufpreise in den letzten Jahren gestiegen sind und die Renditen laufend zurückgehen, dies aber auch eine Widerspiegelung des Finanzmarktes darstellt und man den Vergleich anstellen muss, welche anderen Möglichkeiten man hat, um Geld zu investieren. Trotzdem ist es in den letzten Jahren wesentlich schwieriger geworden, vernünftige Investmentimmobilien zu finden. Der von vielen Anbietern stark propagierte Bereich der Neubau-Anlegerwoh-



Mario Kmenta,
Geschäftsführer trivium GmbH

nungen ist in den meisten Fällen unattraktiv. Der Grund dafür ist der extrem hohe Einkaufspreis und die im Vergleich dazu kaum höheren Mieten. Gebrauchte Wohnungen, saniert oder unsaniert, können für den Anleger gute Investments mit Nettoerträgen zwischen drei und 4,5 Prozent darstellen. Hier sehen wir vor allem im Westen Österreichs, zum Beispiel Vorarlberg, gute Möglichkeiten. In Wien finden wir in den Bezirken außerhalb des Gürtels und vor allem auch in den klassischen Entwicklungsbezirken wie 10, 11 und 12 renditeträchtige Objekte. Für größere Investoren, die langfristig veranlagen, haben wir in den letzten Jahren in Gewerbeimmobilien in den österreichischen Landes- und Bezirkshauptstädten investiert. Die regionale Wirtschaftssituation und Nachfrage bietet oft ertragreiche Investments.

Welche Renditen sind bei trivium zu erwarten?

trivium ist ein Unternehmen, das sich auf Immobilieninvestments für unternehmerisch denkende Investoren konzentriert. Unsere Kunden nehmen Teil am unternehmerischen Risiko und an den möglichen Gewinnen, die

Investments in Immobilien versprechen. Somit können wir bei kurzfristigen Investments Renditen zwischen 40 und 60 Prozent über einen Zeitraum von ca. vier Jahren bieten. Bei langfristigen Investments von über zehn Jahren sind im Wohnbereich sechs Prozent jährlich möglich, im Gewerbebereich sieben bis neun Prozent.

Für welche Investoren eignen sich welche Anlagevarianten?

Prinzipiell ist es wichtig, zu verstehen, dass Immobilien nur beschränkt teilbar und generell wenig liquide sind. Das kleinste echte reale Investment stellt eine Investorenwohnung dar. Mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 30.000 Euro kann man eine gut vermietbare Kleinwohnung kaufen, den Kredit über die Mieterträge rückzahlen und nach 15 bis 20 Jahren eine unbelastete Wohnung als Pensionsvorsorge besitzen. Wir haben viele Kunden, die alle paar Jahre eine Wohnung kaufen, um für die Pension vorzusorgen. Dies ist eine konservative und vernünftige Art, in Immobilien zu investieren. Für Investoren, die größere Beträge einsetzen, bieten wir Investorenprojekte mit Mindestinvestments von 100.000 Euro an. In der Regel handelt es sich um die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses. Die trivium stellt in solchen Fällen ihre Managementkompetenz zur Verfügung, die Investoren das notwendige Eigenkapital. Die Gewinne werden 50:50 geteilt. Für große Investoren – Unternehmen und Stiftungen –, die langfristig investieren, offeriert unser Hausmaßgeschneiderte Problemlösungen und auch reine Beratungsleistungen. trivium bietet aktuell zwei Zinshausprojekte im 12. und im 17. Bezirk in Wien an, hat soeben ein wunderschönes Haus im Zentrum von Prag gekauft und entwickelt ein Wohn- und Geschäftshaus auf der Insel Lindau in Bayern. ◀