

Immobilien gefragt wie nie zuvor

Breite Palette an Vermögensveranlagungen. trivium vermittelt Ertragsimmobilien und Bestandsimmobilien. Die hauseigenen Versicherungsmakler- und Hausbetreuungsgesellschaften garantieren eine problemlose Rundumbetreuung der Objekte. Nun expandiert trivium in die umfassende Vermögensberatung.

Snezana Jovic

GELD ^o trivium ist bereits seit mehr als fünf Jahren am Markt tätig, wie haben sich die einzelnen Geschäftsbereiche entwickelt?

MARIO KMENTA: Unser Kerngeschäft, Immobilieninvestments, ist außerordentlich gut gewachsen und wir sind von einem Neuinvestmentvolumen im Jahr 2008 von acht Millionen Euro auf 40 bis 45 Millionen Euro in den letzten beiden Jahren gestiegen. Die Großzahl unserer Kunden ist uns treu geblieben und investiert in weitere Projekte. Bezüglich der Vermögensberatung steht der Kauf einer österreichischen Wertpapierfirma und eines deutschen Vermögensverwalters auf dem Plan. Unsere Versicherungsmaklerei und Hausverwaltung wachsen mit dem Immobiliengeschäft mit.

Welche Lagen und Objekte werden bei Wohnungsinvestments von Investoren bevorzugt?

Bei Wohnungsinvestments stehen sanierte Altbauwohnungen in den Wiener Außenbezirken von 30 m² bis 50 m² zu Preisen zwischen 60.000 und 120.000 Euro im Fokus. Wir nennen diese Wohnungen Ertragswohnungen, weil der laufende Ertrag im Vergleich zu Innenstadttagen oder Neubauobjekten mit rund vier Prozent wesentlich renditereicher ist. Substanzwohnungen eignen sich für all jene Investoren, die in Innenstadtlagen investieren wollen. Die „gute“ Lage kostet jedoch Geld und Rendite. Die Nettomieten übersteigen nicht wesentlich die von den Außenbezirken, jedoch sind die Einkaufspreise höher. Aktuell bieten wir Häuser im 2., 3. und 5. Bezirk an. Aufgrund der kaufmännischen Sinnhaftigkeit werden von unseren Kunden Ertragswohnungen bevorzugt.

Besteht Nachfrage für Investorenmodelle?

Die Nachfrage bei unseren kurzfristigen Projekten in Wien und in den Bundesländern ist sehr gut. Neue Objekte sind oft in der ersten

Woche ausplatziert. Gute Häuser sind leider selten, deshalb werden wir hier auch nicht mehr als ein Gesamtinvestmentvolumen von ca. 25 Millionen Euro p.a. anbieten können. Von einer Zielrendite innerhalb von zwei bis drei Jahren in Höhe von ca. 100 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital wollen wir nicht abweichen. Im Bereich der langfristigen Veranlagung in Immobilien sehen wir einen großen Bedarf zum Zweck der Pensionsvorsorge und Vorsorge für die nächste Generation. Hier bieten wir ein Produkt an, das in österreichische Immobilien investiert, einen Veranlagungszeitraum von 12 Jahren hat und eine Zielrendite von 8,7 Prozent p.a. nach allen Kosten.

Sie sind österreichweit aktiv, wo liegen regional gesehen Ihre Investitions-Schwerpunkte?

Wir haben uns immer als Nischenanbieter verstanden, der Immobilieninvestments gemeinsam mit seinen Kunden umsetzt. Diese findet man österreichweit, nicht nur in Wien. In Wien dominiert das „Abverkaufsgeschäft“, d.h. kaufen, sanieren und abverkaufen – Laufzeit ca. zwei bis drei Jahre. Vermietung und Verpachtung betreiben wir eher in den Bundesländern. Vorarlberg, wo wir seit vier Jahren ein Büro haben, eignet sich hervorragend dafür. Auch in Kärnten haben wir bereits einige sehr erfolgreiche Projekte umgesetzt und im heurigen Jahr einen Niederlassungsleiter installiert. Der oberösterreichische Raum ist vor allem für Gewerbeinvestments sehr gut geeignet. Zu Beginn nächsten Jahres werden wir unser erstes Immobilienprojekt in Prag umsetzen und planen auch dort innerhalb der nächsten beiden Jahre eine Niederlassung.

trivium bietet auch Beteiligungsmodelle für Gewerbeimmobilien an – wodurch sind diese für den Anleger attraktiv?

Gewerbeimmobilien bieten in der Regel sehr gute, laufende Renditen und sind damit für ein langfristiges Investment mit überdurchschnittlichem Ertrag besser geeignet als Wohnhäuser. Wichtig dabei ist, dass man die Bonität des Mieters genau prüft und den Mietvertrag mit zusätzlichen Sicherheiten verbindet.



Mario Kmenta,
Geschäftsführer, trivium

Welche Vorteile haben Immobilieninvestments gegenüber Investments in Wertpapieren?

Jeder Kunde hat andere Bedürfnisse und Ziele. Wir offerieren für all diese Ziele unterschiedliche Instrumente. Immobilieninvestments bieten derzeit gute Rahmenbedingungen für Investoren, die risikobereit und langfristig investieren wollen. Generell sind die Vorteile von Immobilien die Belehbarkeit (Hebel und Liquidität), der reale Wert (Inflationsschutz) und die Verständlichkeit des Konzepts, die ja bei Wertpapieren nicht immer gegeben ist.

Welche Zielkunden hat die trivium und wie kann man Kunde werden?

Die trivium sieht sich als kompetenter Partner für Veranlagungen für vermögende Privatkunden und Stiftungen in Österreich und Deutschland. Ab einem Investmentvolumen von 50.000 Euro bieten wir Immobilieninvestments an. Im Wertpapierbereich bieten wir ab einem Investmentvolumen von ca. 100.000 Euro die Möglichkeit einer Vermögensverwaltung, die individuell auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten wird. ◀