

Lage, Lage, Lage?

Im Prinzip ist es eine gute Idee, in reale Werte zu investieren. Problematisch ist es, zu „jedem Preis“ zu kaufen. In diesem Zusammenhang hört man immer wieder „Lage, Lage, Lage“. Auf österreichische Verhältnisse umgelegt, werden unter guter Lage die Wiener Innenbezirke verstanden. Wir reden von einem sehr beschränkten Markt. 700.000 österreichische Haushalte haben ein Nettovermögen von 500.000 Euro oder mehr und sind somit potenzielle Käufer von Wohnungen oder Häusern in dieser Lage. Dazu kommt eine große Anzahl von institutionellen Käufern wie Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen usw. Es ist leicht nachvollziehbar, dass die Preisentwicklung von einer dermaßen großen Nachfrage extrem angetrieben wird und wir stellen

fest: „Was alle wollen, ist teuer“ – Unter diesen Umständen wird das Investment zur Belastung und die Rendite sinkt. Bestimmt wird die Lage durch Faktoren wie Nachfrage und Angebot für Miete und Kauf über einen längeren Zeitraum. Unterm Strich „Liquidität“. Getrieben vom Willen, ein im Prinzip illiquides Investment liquide machen zu wollen, werden Objekte überbetuert gekauft und die Rentabilität vernachlässigt. Es ist durchaus möglich, dass die schöne Wiener Altbauwohnung im 7. Bezirk in ein paar Jahren 20 Prozent weniger wert ist als aktuell und eine Erholung wieder 10 bis 20 Jahre dauert. Wien ist nicht New York und die Dynamik vor Ort ist nicht immer gegeben. Der gesamtösterreichische Immobilienmarkt bietet Stabilität (rechtssicher, vermögend, gute Infra-

struktur, soziale Sicher) und im Durchschnitt nur geringe Preisschwankungen.

Somit stellen viele regionale Zentren in Österreich eine gute Lage dar. Es passt das Angebot und die Nachfrage, die Preise sind berechenbar, Einkaufspreise im Vergleich zu Mieten stehen in guter Relation und Mieter wie auch Käufer sind zuverlässig und vermögend. Eine Wertsteigerung analog zur Inflationsrate ist realistisch. Langfristig erfolgreich investieren bedeutet Objekte mit zur Lage passenden Einkaufspreisen in stabilen Regionen zu kaufen und nicht der Herde hinterherlaufen.

mario.kmenta@trivium.at



MAG. MARIO KMENTA

Geschäftsführer, Trivium GmbH