

heit in Europa Investitionen in Immobilien auch weiterhin für viele Anleger sehr interessant. „Insbesondere angesichts volatiler Kapitalmärkte und einer drohenden Inflation nimmt die Attraktivität der Immobilie als risikoarme Anlage zu“, gibt sich der Experte zuversichtlich.

AKTIEN, FONDS UND CO.

Welche Möglichkeiten der Immo-Veranlagung stehen nun zur Verfügung? Bei Immobilien handelt es sich jedenfalls um langfristige Investments – sei es in direkter Form durch den Erwerb eines Objekts oder indirekt wie zum Beispiel mit Immobilien-

aktien. Immobilieninvestitionen wie Vorsorgewohnungen erfreuen sich derzeit ebenfalls großer Beliebtheit. Der Besitz einer oder gar mehrerer Immobilien bedeutet allerdings viel Arbeit. Bei einer Aktie wird dieser Aufwand von der Immobiliengesellschaft übernommen. Darüber hinaus hat

INTERVIEW ^o

MARIO KMENTA, GESCHÄFTSFÜHRER TRIVIMUM

GELD ^o Welche Leistungen bietet trivium an?

MARIO KMENTA: trivium ist als Holding organisiert und bietet Produkte aber auch Service-Leistungen rund um das Thema Immobilienveranlagung an. Wir beraten unsere Kunden bei der Entwicklung Ihrer Immobilieninvestment-Strategie; einerseits durch unsere langjährige Erfahrung, andererseits durch Unterstützung bei der aktiven Umsetzung. Das trivium Know-how beinhaltet die Evaluierung geeigneter Objekte, die Konzeption des Projektes, die Preisverhandlung und schlussendlich die Verwertung. trivium bietet als erfahrene Hausverwaltung eigener Häuser diese qualifizierte Serviceleistung auch für Dritte an.

Wie groß ist die Nachfrage?

Der Zuspruch ist enorm, im vergangenen Jahr verzeichneten wir ein Neugeschäft in Höhe von 43 Millionen Euro, heuer rechnen wir mit weiteren 50 bis 60 Millionen Euro. Neben unserem Stammsitz in Wien verfügen wir auch über eine Niederlassung in Vorarlberg, eine weitere folgt heuer in Klagenfurt und im Plan ist auch Salzburg oder Linz. Vorarlberg ist ein interessanter Markt, die Mieten sind fast gleich hoch wie in Wien, pro Quadratmeter liegt der Mietpreis in guten Lagen bei zehn Euro aufwärts. Auch sind „gebrauchte“ Objekte recht günstig zu bekommen, nach Entwicklung und Verkauf können aber 300 Euro und mehr pro Quadratmeter lukriert werden.

Wie funktionieren Investments bei trivium?

Die Anleger erwerben als Kommanditisten Anteile an Immobilien. Kommanditeinlagen werden in der Regel ab 50.000 Euro als Eigenkapital von den Investoren eingebracht.

Trivium-Projekte sind entweder langfristig für einen Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren konzipiert oder kurzfristig angelegt, hier ist ein Einstieg ab 100.000 Euro möglich. Mit den Investorengeldern werden bei der zweiten Variante Immobilien gekauft, entwickelt und nach kurzer Zeit – ein bis zwei Jahre – wieder abverkauft. Diese Art des Investments hat eine höhere Risiko- aber auch eine bedeutend höhere Ertragskomponente. Bei unserem neuen Projekt, dem „Immobilienportfolio Leben in Österreich“, liegt die Zielrendite bei 8,7 Prozent per anno, die Laufzeit beträgt zwölf Jahre. Das Portfolio investiert in ertragreiche österreichische Wohn- und Gewerbeimmobilien, weil Österreich ein wohlhabendes, sicheres Land mit großer Rechtssicherheit, einem stabilen Immobilienmarkt und ausgezeichneter Datenqualität ist. Der Fokus erfolgt auf langfristig gute Mieterträge und stabilen Werterhalt, sowie im Wohnbereich auf kleine Einheiten mit erschwingbaren Mieten, sehr liquider Vermietbarkeit und hoher Rentabilität. Im Gewerbebereich stehen Objekte im Vordergrund, die ebenfalls kleine Einheiten bieten, die verstärkt zu guten Mieten nachgefragt werden oder qualitativ hochwertige Mieter mit langfristigen Verträgen aufweisen. Die Diversifikation über Lagen und Gewerbe- sowie Wohnimmobilien bietet eine zusätzliche Absicherung.

Auffällig ist hier die Konzentration auf kleinere Einheiten, warum verfolgen Sie diese Strategie?

Die Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen mit maximal 50 Quadratmetern und einer „Warmmiete“ von rund 500 Euro ist in Österreich sehr hoch, das Angebot fällt hingegen sehr gering aus. Unsere Konzentration erfolgt



daher auf dieses Segment. Man muss in diesem Zusammenhang auch bedenken, dass das Klientel für solche Wohnungen in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen ist; junge Menschen und Paare, Geschiedene, verwitwete Personen und Singles heben die Nachfrage an. Im Gewerbebereich kann man wiederum davon ausgehen, dass circa 95 Prozent der Unternehmen in Österreich Klein- und Mittelbetriebe sind und die Anzahl dieser KMUs steigt ständig an. Auch nimmt die Zahl der Freiberufler zu, was die Nachfrage nach kleinen Gewerbeimmobilien verstärkt.

Was macht erfolgreiche Immobilieninvestments aus?

Unser Markt-Know how, gute Verbindungen sowie solide Business-Modelle auf kaufmännisch sinnvoller Basis. Es ist aber auch sehr wichtig dem Investor klare, einfach nachvollziehbare Geschäftsmodelle vorzustellen. Dabei muss er auch über mögliche Risiken aufgeklärt werden. Wobei ich hinzusagen muss, dass keiner unserer Investoren seit dem Bestehen der trivium seit rund 5 Jahren Geld verloren hat. Im Gegenteil: Wir bieten eine attraktive Rendite, die über den Inflationsausgleich weit hinausgeht.