

Luxusimmobilien – ein lohnendes Geschäft?

Luxusimmobilien in bester Lage werden immer wieder als lukratives Investment für Privatkunden angeboten. Wir sprechen hier von Kaufpreisen jenseits von 8000 Euro pro m² und von Mietpreiserwartungen weit über 20 Euro pro m².

Die Nachfrage ist hierbei sehr gering und es besteht die Gefahr, dass der Markt schnell gesättigt ist und Immobilien dieser Art mit dem Vermerk „Forever Yours“ gebrandmarkt werden. Unterm Strich: Dieses Segment ist das mit dem höchsten Risikofaktor im Wohnimmobilien-Investment-Markt. Warum macht man solche Projekt dann überhaupt? Ganz einfach: Wo es ein hohes Risiko gibt, gibt es auch überdurchschnittlich hohe Gewinne. Der Reiz der Prozente lockt viele Anleger. Die Struktur solcher Investments ist geprägt durch sehr hohe Einkaufspreise für unsanierte Im-

mobilien oder Grundstücke in absoluten Top-Lagen. Der m²-Preis des möglichen Nutzflächenquadrats liegt vor Errichtung bereits bei 5000 Euro oder mehr. Weiters sind die Baukosten von etwa 4000 Euro pro m² im Vergleich zum normalen Wohnbau zwar hoch, aber in Relation zu möglichen Verkaufspreisen sehr attraktiv. Wenn man noch die Nebenkosten hinzurechnet, ergeben sich Entstehungskosten von rd. 10.000 Euro pro m². Bei Verkaufspreisen von 15.000 Euro/m² oder mehr sind die Gewinnspannen jedoch enorm. Im normalen Wohnungsneubau gibt es bei guten Projekten einen Gewinn pro m² von 1000 Euro für den Projektentwickler und Investor. Ein fünfmal höherer Gewinn kann schon die Risikoneigung verzerren. Der Grund für die hohen Verkaufspreise ist das Prinzip des „knappen Gutes“. Man zahlt nicht den

Sachwert, sondern den ideellen Wert. Für Kunden im obersten Prozent der vermögenden Österreicher ist ein Wohnungskaufpreis von zwei Mio. Euro oder mehr kein Problem. Kleine Fehler können aber dazu führen, dass der Verkaufspreis auf den Sachwert fällt. In dem Fall entstehen hohe Verluste. Der Privatinvestor sollte sich dessen bewusst sein und nur einen geringen Teil seines Investmentportfolios in solche Projekte stecken. Dieser geringe Teil kann aber durchaus Spaß machen!



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium gmbH

mario.kmenta@trivium.at