

Exponentielles Wachstum

Der Immobilienentwickler trivium feiert am 1. April 2018 das zehnjährige Bestehen. Wir sprachen mit dem geschäftsführenden Gesellschafter, Mag. Mario Kmenta, über das Erfolgsrezept von trivium, die mittlerweile auf knapp 50 Mitarbeiter angewachsen ist – und wie er weiterhin für Investoren satte Renditen generieren will.

Mario Franzin

GELD ^o trivium feiert am 1. April 2018 das zehnjährige Jubiläum. Wie sind Sie mit der Entwicklung zufrieden?

MARIO KMENTA: Der Anfang war hart. Bei Immobilienentwicklungen und dem -handel ist das Image enorm wichtig. Wir haben mit eigenem Geld und jenem unserer Familie und Freunde begonnen. Umso mehr Projekte wir aber erfolgreich abgewickelt haben, umso stärker wurde der Zustrom an neuen Investoren – auch zufriedene bestehende Kunden reinvestieren ihr Geld zumeist wieder mit uns. Mittlerweile haben wir einen Kundenstamm, der uns vertraut und wir gewinnen auch neue Partner, die höhere Beträge mit uns investieren. Wir sehen hier eine exponentielle Entwicklung. Diese Kunden wissen, dass wir ihr Geld im Immobilienbereich gut investieren, weil wir unser Geschäft verstehen. Das heißt, wir sehen hier einen Wandel vom Vertrauen des Kunden in ein einzelnes Projekt zu einem Vertrauen in die Marke trivium – was uns natürlich sehr freut.

Sie haben Ihre Projekte auf relativ wenige Lagen konzentriert. Gehen Ihnen da nicht mit der Zeit die Projekte aus?

Nach dem Motto „Schuster bleib bei deinen Leisten“ gehen wir ausschließlich nur in Märkte, bei denen wir über detaillierte Informationen verfügen. Bei jedem einzelnen Projekt ist es enorm wichtig, die Mikrostruktur genau zu kennen. Die Entwicklung der Lagen und der Umgebung, der persönliche Kontakt zu den lokalen Banken, gute Kenntnisse über die Ziele der Regionalpolitik. Nur so werden die Projekte und deren Renditen realistisch einschätzbar. Daher investieren wir nur dort, wo wir uns wirklich gut auskennen: vor allem in Wien, in Vorarlberg und in Graz. Bewegen wir uns in anderen Märkten, wie derzeit z.B. in Marburg in



Mag. Mario Kmenta, geschäftsführender Gesellschafter der trivium GmbH

Slowenien oder in Süddeutschland – das Gebiet rund um den Bodensee –, machen wir das ausschließlich mit uns sehr gut bekannten und vertrauenswürdigen lokalen Partnern, die eben über gute Kenntnisse der Mikrostruktur in der entsprechenden Gegend und sehr gute lokale Kontakte verfügen. Ich halte das für einen der Schlüsselfaktoren für die erfolgreiche Abwicklung von Immobilien-Entwicklungen.

trivium ist in den letzten Jahren der Boom am Immobilienmarkt sehr entgegengekommen.

Wie denken Sie, wird das mit den Preisen weitergehen?

Das muss man differenziert betrachten. In Wien sind uns die Preise im Einkauf z.T. schon zu hoch. Hier investieren wir nur mehr sehr selektiv. Zum Beispiel haben wir gerade ein Objekt in der Margaretenstraße relativ günstig erworben, das wir weiterentwickeln. Sie sehen dort ab der Reinprechtsdorfer Straße stadteinwärts – quasi über die Straße – einen

richtigen Preissprung und die Renditen werden uninteressant. Diese Unterschiede zu nützen, ist genau unser Geschäft. Denn wir sind keine klassischen Bauträger, unser Fokus liegt im Investment und nicht im Bau als Selbstzweck. Am Bau verdienen wir nichts. Das Know-how und das Geschick im Einkauf und im Verkauf sowie die Fähigkeit, alternative Konzepte für einzelne Objekte zu finden, bringen den Mehrwert. Ziel ist es, in einem Zeitraum von drei bis sechs Jahren jährlich zweistellige Renditen zu erwirtschaften.

Ab und an liest man von Überbewertungen bei Immobilien in zentralen Lagen und einer möglichen Korrektur. Sehen Sie diese Gefahr auch?

Für die Beantwortung dieser Frage muss man das Makroumfeld betrachten. Ich gehe davon aus, dass die Zinsen in Europa langfristig niedrig bleiben müssen, da sonst viele hochverschuldete Euro-Staaten ernsthafte Probleme bekommen. Aber selbst in dem Fall, dass die Zinsen überraschend steigen, sind wir mit unseren relativ kurzen Projektzeiträumen dieser Gefahr gegenüber wenig exponiert. Zudem ist in einem solchen Szenario zu erwarten, dass es kurzfristig dann erst recht zu einem Run auf reale Werte kommen wird. Einer der Vorteile bei Immobilien ist bekanntlich ja auch, dass Inflation durch die Mietpreis-Indexierungen direkt abgegolten wird. In Summe sehe ich die Immobilienmärkte daher bis auf einige überbewertete Lagen mittelfristig nicht in Gefahr. Außerdem werden besonders in Wien durch den relativ hohen Zuzug die Preise stabilisiert. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage von rund 40.000 Wohnungen pro Jahr sind in nächster Zeit Preisrückgänge kaum vorstellbar.

www.trivium.at ◀