

Rentable Immobilienprojekte

An den Immobilienmärkten machen hohe Einkaufspreise, schmale Renditen und ein langsamer Zinsanstieg das 08/15-Geschäft schwieriger. „Nur in speziellen Nischenmärkten, in denen wir unsere Projekte entwickeln, sind für Investoren noch gut zweistellige Renditen zu erzielen“, so Mario Kmenta von der trivium GmbH.

GELD° trivium ist in der Immobilienentwicklung tätig. Wie läuft das Geschäft – vor allem auf der Akquisitionseite?

MARIO KMENTA: Grundsätzlich können wir uns nicht beschweren. Das Geschäft läuft gut und wir steigern jedes Jahr unser Investmentvolumen. Wenn man die letzten Jahre betrachtet, ist zu erkennen, dass die einzelnen Projekte größer werden und wir neue Märkte erschließen. In Wien ist es mittlerweile sehr schwer, rendite-trächtige Objekte zu finden, die Einkaufspreise sind in den letzten Jahre überproportional gestiegen. Wir haben deshalb unsere Tätigkeit im Westen Österreichs intensiviert und sehen auch im Süden, in Graz und vor allem auch über der Grenze in Slowenien gute Chancen. Hier entstehen überall neue große trivium-Projekte. Außerdem werden wir noch diesen Sommer die trivium Deutschland GmbH gründen.

Welche interessanten Projekte haben Sie derzeit im Angebot? Welche versprechen die besten Renditen?

Wir entwickeln aktuell ein großes Hotel-/Gewerbe- und Wohnprojekt in Hard am Bodensee. Hier entsteht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hard ein interessantes Neubauprojekt, das die besten Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Erfolg hat. Im Süden Wiens sind wir dabei, ein Wohnbauprojekt auf die Beine zu stellen, das Vorsorgewohnungen und Eigen-nutzerwohnungen im Zentrum von Mödling vereinen wird. Unsere deutsche GmbH werden wir mit einem großen Wohnbauprojekt ebenfalls noch dieses Jahr starten. An der Schweizer Grenze, in der Nähe von Basel werden, wir ca. 145 Wohneinheiten errichten und verkaufen. Im zweiten Grazer Bezirk wird auch ein Projekt vorbereitet, hier sind wir noch ein paar Wochen von der Realisierung entfernt. All diese Projekte haben das Ziel, zweistellige Renditen für unsere

Investoren zu erwirtschaften. Natürlich gibt es bei solchen Entwicklungsprojekten keine Garantie, aber die Vergangenheit zeigt, dass wir diese Ziele in der Regel erreichen.

Soll man derzeit eher in Gewerbe- oder Wohnimmobilien investieren?

Diese Frage kann man pauschal nicht beantworten. Investieren sollte man prinzipiell auf Basis der Mikrodaten und der Chancen und Risiken, die in einem individuellen Projekt stecken. Die Wohnungsnachfrage ist extrem regional abhängig. Auch bei Gewerbeimmobilien muss man sich den lokalen Markt genau ansehen. Generell kann man sagen, dass sich für langfristig ertragreiche Investments Gewerbeimmobilien besser eignen. Im Wohnbereich sind die laufenden Renditen geringer, dafür kann man beim richtigen Projekt mit Wertsteigerungen rechnen.

Wie sehen Sie die Preisentwicklung bei Immobilien generell, haben wir durch das Zinstief einen Gipfel erreicht?

Die Zinsen sind ein enorm wichtiger Faktor für das Immobiliengeschäft. Mit fallenden Zinsen können wir nicht mehr rechnen, aber auch ein steiler Anstieg erscheint uns nicht realistisch. D.h. wir werden zwar höhere Zinssätze in einem überschaubaren Rahmen sehen, aber diese werden für das Immobilieninvestment-Geschäft verkraftbar sein. In einzelnen Nischen, die aufgrund anderer Parameter Potenzial nach oben bieten, werden die Chancen weiterhin überwiegen. So sehen wir z.B. in einem Markt wie Slowenien trotz alldem sehr gute Chancen auf Gewinne. Auch in nachfragestarken Märkten, wie z.B. dem Baden-Württemberger Wohnungsmarkt, ist der Gewinnpuffer groß genug, um Zinsänderungen abfangen zu können. Diese Überlegungen sind aber Bestandteil jeder unserer Investmententscheidungen.



Mag. Mario Kmenta, Gründer und Geschäftsführer der trivium GmbH

Ist es ratsam, jetzt (noch) in eine Vorsorgewohnungen zu investieren? Mit welchen Renditen kann man hier rechnen? Sollte man hier eher eine Vorsorgewohnung in einem Neubau oder in einem renovierten Altbau wählen?

Eine Vorsorgewohnung ist immer ein solides Investment mit überschaubarem Risiko und guter Rendite. Eine gute Vorsorgewohnung ist in einem Wohnbau, der nicht nur Vorsorgewohnungen hat. Eine gute Durchmischung des Objekts, Eigennutzer, die vor Ort wohnen und auf die Immobilie achten und gut angebundene Lagen sind wichtig. Diese Faktoren bilden den Boden für eine gute Wertsteigerung. Oft werden solche Kombinationen nur im sanierten Altbau geboten, dabei sollte man sich nicht vor den Mietobergrenzen fürchten. Einerseits ist es fraglich, ob diese bei der aktuellen Wohnungsübernachfrage langfristig halten und eine neue Regelung nicht mit Neubauproduktionen nivelliert wird, andererseits haben Altbauwohnungen in der Regel wesentlich bessere Wertsteigerungen als der Neubau. Man sollte aber keine Wohnung in einem Vorsorgewohnungsghetto kaufen.

www.trivium.at ◀