

## Alle Jahre wieder – Ein Plädoyer für Immobilien

**F**ast täglich lese ich in Print- und Online-Medien Meinungen zum Ausblick für den Immobilienmarkt 2019. Die Damen und Herren mahnen und warnen und sind vorsichtig optimistisch. Unisono wird gemeint, dass man zumindest nicht mit sinkenden Preisen rechnet. Aber, „die Investoren“ werden vorsichtiger und selektiver.

In der Regel sind solche Marktaussagen richtig, gelten aber für institutionelle Investoren, die große Summen bewegen. Diese haben es aufgrund ihrer Größe oft schwer, die ausnehmend interessanten Nischen im Immobilienmarkt zu nutzen. Für Privatinvestoren, und an diese sind die oben erwähnten Artikel in den Tageszeitungen und Magazinen gerichtet, schaut die Welt ganz anders aus. Ich bin der Meinung, dass es für einen Pri-

vatinvestor kein lukrativeres Investment gibt als Immobilien. Das Risiko/Return-Verhältnis ist optimal und das Investment verständlich. Das kann man etwa von alternativen Investments nicht sagen. Warum wird sich daran auch 2019 nichts ändern? Die Zinsen sind und bleiben niedrig. Ein Privatinvestor kann zum Ankauf einer Investmentimmobilie relativ problemlos Zinssätze zwischen 1,5 und 2 Prozent für 10 bis 15 Jahre sichern. Damit ist der wichtigste Effekt des Immobilieninvestments – der Hebel – ungefährdet. Bei keinem anderen Investment bekommt man bis zu 80 Prozent des Kaufpreises zu extrem günstigen Konditionen fremdfinanziert. Wenn Sie sich also 80 Prozent zu 1,75 Prozent auf 15 Jahre absichern und eine Immobilie mit einer Rendite von 3,5 Prozent kaufen, dann verdienen Sie auf diese 80 Prozent 1,75 Prozent und

auf Ihr Eigenkapital 3,5 Prozent. In Summe beträgt Ihre Mietrendite also 10,5 Prozent, hinzu kommt die Wertentwicklung. Hierbei wären wir wieder bei „vorsichtig und selektiv“. Im Mikroumfeld, in dem sich ein Investor auskennt, sollte er auch investieren. Hier sind die

Preise und die wirtschaftlichen sowie demografischen Umfeldfaktoren bekannt. Erfreulich: Diese schauen für die meisten kleinen und großen Ballungsräume in Österreich für 2019 und darüber hinaus recht gut aus.



Mario Kmenta,  
Geschäftsführer,  
trivium gmbh

[mario.kmenta@trivium.at](mailto:mario.kmenta@trivium.at)