

IMMOBILIEN Der Fonds sucht neben Wien in drei Landeshauptstädten nach Gewerbeimmobilien

Immo KAG bringt neuen Fonds für Großanleger

Der neue Immobilienfonds der Volksbank-Tochter startet ab Herbst mit 100 Millionen € Eigenkapital. Auch das Kleinanlegerprodukt „Immofonds 1“ soll kräftig wachsen.

Wien. Die Immo Kapitalanlage AG der Volksbank Gruppe möchte nicht mehr nur die Privatanleger bedienen: „Im Herbst kommt unser zweiter Immo-Fonds, ein Spezialfonds für Großanleger“, kündigt Vorstand Kurt Rossmüller im Gespräch mit dem Wirtschaftsbild an. Der Fonds soll mit 100 Millionen € Eigenkapital in Gewerbeimmobilien in Österreich investieren, der Fremdkapitaleinsatz soll maximal 50 Prozent betragen – ein konservatives Investment für Institutionelle also.



Die Immo KAG-Vorstände **Lars Fuhrmann** (li.) und **Kurt Rossmüller** orten einen anhaltenden Trend zu Sachwerten

Rossmüllers Ziel ist es, fünf Objekte um je 20-30 Millionen € zu erwerben – zum Teil laufen bereits Verhandlungen. „Zunächst konzentrieren wir uns auf den Großraum Wien, später sind auch Salzburg, Linz und Graz interessant“, so der Vorstand. „Renditen zu finden ist nicht leicht“, sagt er: Österreich gilt als stabiler Immobilienmarkt. Neben lokalen Investoren sind auch große deutsche Fonds im Markt, die Verkäufer warten jedoch ab, weil ihnen die Anlagealternativen fehlen. Rossmüller überlegt daher, auch im Bau befindliche Objekte für den Fonds zu sichern.

Beim etablierten Kleinanlegerprodukt, dem „Immofonds 1“ sind heuer nur Deals

im ein- bis zweistelligen Millionenbereich zu erwarten – es gebe noch einige kleine Objekte aus der Anfangszeit, von denen man mehrere verkaufen und ein größeres kaufen könnte, um die Managementkosten für das Gesamtportfolio zu senken.

Inflationsängste helfen

Das Vermögen des „Immofonds 1“ liegt derzeit bei rund 220 Millionen €. „Unser Mindestziel ist, bis 2013 320 Millionen € zu erreichen“, sagt Lars Fuhrmann, seit 1. Juni für

den Vertrieb zuständiger Vorstand. Im 1. Halbjahr lief der Absatz bereits sehr gut, bis Jahresende sollte er nochmals zunehmen. „Sachwerte stehen bei den Kunden derzeit im Vordergrund“, so Fuhrmann – vor allem aufgrund von Inflationsängsten. Den heimischen offenen Fonds helfe zudem, dass sie von den Problemen der deutschen Mitbewerber verschont geblieben sind: Dort wurden die Publikumsfonds von Institutionellen als Geldparkplatz missbraucht. Mehrere Fonds

mussten geschlossen und dann abgewickelt werden, weil die Großanleger in der Krise die investierten Millionen abgezogen haben.

Doch auch in Österreich gibt es bei den offenen Fonds Verbesserungsbedarf, wie Rossmüller meint: „Wir haben ein zu enges Korsett, eine Lockerung durch den Gesetzgeber wäre für die Anleger besser.“ Dann könnten die Fonds flexibler agieren und höhere Renditen erwirtschaften.

ANDRE EXNER
andre.exner@wirtschaftsbild.at