

sind die Häuser etwa aus den 80er-, 90er-Jahren, als noch wenig energieeffiziente Glaspaläste gebaut wurden, die hohe Betriebskosten garantieren usw.? Wichtig ist nicht zuletzt, um welche Art der Immobilie in welcher Region (eventuell Währungsicherung der Mieteinnahmen notwendig) es sich überhaupt handelt. Spezialobjekte in Randlagen sind später oft schwer verwertbar. Wohnimmobilien sind wiederum eine sichere Sache, aber sehr aufwendig zu verwalten (aufgrund der vielen Mieter), weshalb sie etwa die Fonds der RCM und Volksbank (siehe Interview) nicht im Portfolio haben.

Durch die strengen Anlagekriterien, der Österreichs offene Immobilienfonds unterliegen (siehe Kasten), werde allerdings vieles an Risiko aus dieser Asset-Klasse herausgenommen, betont Aigner.

Wer absolute Defensivspieler in diesem Team sucht, sollte darauf achten, dass der offene Immobilienfonds vor allem in entwickelte Objekte in besten Lagen investiert ist, dass der Mietermix möglichst breit ist



Der Experte des Kaders „Volksbanken Immo KAG“ setzt ebenfalls auf offene Immo-Fonds

„Haben Abwertungen schon wieder aufgeholt“

Immo-Experte Andreas Witzani über realistische Renditen von Immobilienfonds, überzogene Erwartungen bei Vorsorgewohnungen und das Schließen von offenen Fonds in Krisenzeiten.

Foto: Immo KAG

DAS INTERVIEW FÜHRTE ROBERT WIEDERSICH

TOP-GEWINN: *Der Immofonds 1 der Volksbanken Immo KAG hat seit Jahresanfang rund 1,5 Prozent zugelegt. Stimmt die Richtung nach minus 2,83 Prozent 2009 wieder?*

WITZANI: Wir sind sehr zufrieden, dass wir die Abwertungsverluste wieder aufholen konnten und dem Anleger das liefern können, was wir uns vorstellen: ein solides, konservatives Produkt. Die Entwicklung seit Jahresanfang ist positiv. 2009 war sicher schwierig. Auch stabile Immobilienmärkte wie Österreich und Deutschland – in denen sich unsere Objekte befinden – haben gelitten, aber natürlich deutlich weniger als die USA oder Osteuropa.

TOP-GEWINN: *Ist ein langfristiges Renditeziel von vier bis fünf Prozent nach der Krise noch realistisch?*

WITZANI: Das ist es, was wir anstreben. Derzeit sind Inflation und Zinsen niedrig und deshalb sind auch die Renditeerwartungen niedriger.

TOP-GEWINN: *Der Immofonds 1 ist hauptsächlich in Büros, Handelsimmobilien, Ärztezentren und Hotels investiert. Wohnimmobilien interessieren Sie nicht, wo 2009 doch nur jene offenen österreichischen Immobilienfonds positive Ergebnisse verbuchten, die überwiegend in Wohnimmobilien investiert sind?*

WITZANI: Uns interessieren alle Formen von Immobilien. Man entwickelt über die Jahre aber einfach in gewissen Be-

reichten Tiefen-Know-how. Bei uns sind das z. B. Ärztezentren. Wir wissen da ganz genau, was die Mieter brauchen. Und: Egal, ob Hochkonjunktur oder nicht, wenn man krank ist, geht man zum Arzt. Bei den Hotels sind wir eher in Budgethotels investiert, und die haben von der Krise sogar profitiert. Die stärksten Abwertungen mussten wir bei einem Logistikzentrum in Graz hinnehmen.

TOP-GEWINN: *Apropos: Sie werben mit „Willkommen auf der sicheren Seite“. Wie lassen sich da Jahre mit Verlusten erklären?*

WITZANI: Ich würde nicht von Jahren sprechen. Wir haben die Abwertungsverluste vom Mai 2009 schon jetzt wieder aufgeholt. Die Erholung passiert im Vergleich zu anderen Produkten relativ schnell. Natürlich waren die Abwertungen 2009 unerfreulich und unerwartet. Aber ich gehe nicht davon aus, dass uns so etwas in nächster Zeit wieder bevorsteht...

TOP-GEWINN: *...und die Mittelabflüsse gestoppt werden können?*

WITZANI: Wir mussten letztes Jahr in kurzer Zeit 100 Millionen Euro an Anteilen zurücknehmen. Das Volumen fiel von 320 auf 220 Millionen Euro. Wir waren aber einer der wenigen Fonds, der offen geblieben ist (Anm.: offene Immo-Fonds können die Rücknahme von Anteilen in Krisenzeiten aussetzen). Wir hatten ausreichend Liquidität und haben auch Gebäude verkauft. Unser Ziel sind jetzt wieder 400 Millionen Euro Volumen.

TOP-GEWINN: *Merken Sie auch schon stärkere Mittelzuflüsse? Ist investieren in Sachwerte wie Immobilien seit der Krise tatsächlich ein Trend?*

WITZANI: Ich sehe Interesse aufkommen, würde mir aber mehr wünschen, denn die Argumente sprechen momentan eindeutig für Immobilien. Das merkt man auch im Vorsorgewohnungsbereich, wo sehr viel Geld reingeflossen ist. Meiner Meinung nach sind die Erwartungen in diesem Bereich aber überzogen.

Spielregeln für offene Immobilienfonds

- Empfohlene Behaltedauer fünf bis acht Jahre;
- Fonds muss mindestens in zehn Immobilien investiert sein;
- eine Immobilie darf maximal 20 Prozent des Wertes des Immobilienfonds ausmachen;
- Veranlagungsgrenzen für bebaute Grundstücke außerhalb des EWR-Raums (maximal 20 Prozent), für Grundstücke, die gerade bebaut werden (maximal 40 Prozent bei Projekten im EU/EWR-Raum bzw. maximal acht Prozent außerhalb) und für unbebaute Grundstücke (maximal 30 bzw. maximal sechs Prozent);
- mindestens zehn Prozent des Fondsvermögens (maximal 49 Prozent) in liquiden Mitteln, z. B. Bankguthaben, Wertpapiere mit maximal dreijähriger Restlaufzeit wie Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine sowie geldmarktnahe Kapitalanlagefonds oder auch in der EU oder EWR börsennotierte Wertpapiere bis max. fünf Prozent des Vermögens.