

# „Wir haben so gut wie keinen Leerstand.“

Peter Czapek managt mit dem Real Invest Austria der Bank Austria den größten heimischen Immofonds. Warum die Anleger wegen des Corona-Virus noch nicht in Immobilien flüchten, die Rendite gestiegen ist und er jetzt auch in kleineren Städten investiert.

VON ROBERT WIEDERSICH

**TOP-GEWINN:** Der Real Invest Austria war 2019 mit einer Rendite von 3,02 Prozent besser als im Schnitt der letzten zehn (2,95 Prozent) und der letzten fünf Jahre (2,8 Prozent). Damit erzielte er auch die beste Performance aller großen heimischen Immofonds. Die gesamte Immobilienbranche klagt über steigende Preise und sinkende Renditen. Sie nicht?

**CZAPEK:** Das Erfolgsgeheimnis ist erstens die lange Erfahrung des Fonds. Wir haben eine Geschichte seit 2003. Wir haben in den letzten Jahren sehr viel in unsere bestehenden Immobilien investiert und werden damit nächstes Jahr fertig sein. Diese Investitionen rechnen sich jetzt.

Zweitens: Unsere Strategie. Wir folgen nicht jedem Trend, sondern haben immer schon stark auf Wohnen gesetzt. Das wurde anfangs kritisch bestaunt, heute macht das jeder. Gewerbeimmobilien sind ein zweites Standbein.

Drittens: Wir haben bis auf eine strategische Reserve so gut wie keinen Leerstand, sowohl bei unseren Wohnungen als auch unseren Büros. Wenn eine Wohnung leersteht, ist sie bin-

nen vier Monaten wieder vermietet. Dadurch haben wir sehr hohe Mieteinnahmen, die einen großen Teil der Ausschüttung ausmachen.

**TOP-GEWINN:** Wird die Rendite heuer auf diesem Niveau bleiben?

**CZAPEK:** Wir geben grundsätzlich keinen Renditeausblick, sondern zeigen unsere bisherige Performance. Und Sie sehen an der Kontinuität der Rendite, dass es da nicht die großen Zacken nach oben oder unten gibt. Das wollen wir beibehalten.

**TOP-GEWINN:** Sehen Sie wegen des Corona-Virus Risiken für den heimischen Immobilienmarkt? Oder flüchten Anleger deswegen verstärkt in Immobilien?

**CZAPEK:** Das Corona-Virus kann theoretisch natürlich eine Auswirkung haben. Unmittelbar sehe ich das aber nicht. Unter einer gesamtwirtschaftlichen Verschlechterung könnten natürlich auch unsere Mieter leiden. Wir beobachten das genau. Dass Anleger in Immobilien flüchten würden, merken wir derzeit auch nicht. Im Februar haben wir keine Ausreißer bei den Zuflüssen gesehen.

„Ob Graz oder Linz, da ist bei den Renditen zu Wien fast kein Unterschied.“

PETER CZAPEK,  
REAL INVEST

**TOP-GEWINN:** 2010 war der Real Invest Austria rund 1,5 Milliarden Euro schwer, jetzt sind es bald vier Milliarden. Manche Konkurrenten von Ihnen lassen oft monatelang keine neuen Anleger in ihre Fonds hinein, weil sie das viele Geld nicht mehr in passende Immobilien investieren können. Haben Sie die Zuflüsse beschränkt?

**CZAPEK:** Unser Fonds war immer offen. Theoretisch gäbe es die Option für Beschränkungen, wenn zu viel Geld kommt. Aber wir sehen das derzeit nicht, denn der Fonds dreht sich. Es gibt viele Kunden, die kaufen und die verkaufen. Im Vorjahr hatten wir einen Netto-Mittelzufluss von 160 Millionen Euro. Wir gehen davon aus, dass wir auch heuer in einer Größenordnung von 130 bis 150 Millionen Euro wachsen werden.

**TOP-GEWINN:** Die Gefahr ist, dass damit auch die Cash-Quote im Fonds steigt. Mehr Cash – das derzeit keine oder negative Zinsen bringt – ist schlecht für die Rendite.

**CZAPEK:** Wir haben knapp eine Milliarde Euro Liquidität im Fonds. Das ist aber nur auf den ersten Blick viel. Davon sind 400 Millionen Euro die gesetzlich vorgeschriebene Quote. Wir halten zusätzlich seit elf Jahren freiwillig 200 Millionen Euro als Reserve. 250 Millionen Euro sind für Projekte eingeplant, die in den nächsten Jahren fertig werden und die wir uns schon jetzt gesichert haben. Die müssen wir nach Baufortschritt bezahlen. Macht insgesamt 850 Millionen Euro. Der Rest steht uns jederzeit zur Verfügung, wenn wir kurzfristig eine Immobilie kaufen möchten.

**TOP-GEWINN:** Es gibt also noch genug Immobilien zu kaufen und Sie müssen das Geld nicht auf dem Sparbuch parken?

**CZAPEK:** Wir haben eine Pipeline, die bis Mitte nächsten Jahres reicht. Bis dahin sind also genug Immobilien verfügbar, die zu uns passen. Und es kommen laufend neue Angebote.

**TOP-GEWINN:** Der Real Invest Austria ist wie der Name schon sagt ein Österreich-Fonds mit Schwerpunkt Wohnimmobilien. Sie können nicht ins Ausland ausweichen wie die meisten ihrer Konkurrenten. Gehen Sie jetzt verstärkt in die Bundesländer statt nach Wien? Sind dort die Renditen höher?

**CZAPEK:** Ob Graz oder Linz, da ist bei den Renditen zu Wien fast kein Un-

Foto: Pepp Schuster, austrofocus.at

## Nicht alle Fonds sind für Investoren offen

Offene Immobilienfonds waren auch im Vorjahr die Lieblinge der Anleger. Um über 700 Millionen Euro wuchsen die österreichischen Anbieter auf über 9,2 Milliarden Euro. Die Marktanteile sind nach wie vor sehr ungleich verteilt. Der Real Invest Austria mit rund vier Milliarden Euro und der Erste Immobilienfonds mit über zwei Milliarden sind die Schwergewichte. Beide Fonds investieren schwerpunktmäßig in österreichische Wohnimmobilien. Kleiner (je-

weils über eine Milliarde Euro Volumen) sind die Fonds von Union Investment und LLB Semper Real Estate. Sie haben ihren Schwerpunkt bei Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland. Kleinst- und jüngster Fonds ist der Erste Responsible Immobilienfonds mit rund 200 Millionen Euro Volumen, der auf nachhaltige Gebäude setzt. Bei den Renditen liegen derzeit alle Produkte zwischen zwei und rund drei Prozent pro Jahr.

Der Name Offene Immofonds bedeutet übrigens nicht, dass alle Produkte jederzeit für neue Anleger geöffnet sind. Der Erste Responsible ist aktuell ausverkauft. In den großen Bruder Erste Immobilienfonds kann nur noch bis Ende März investiert werden, danach schließt er wieder. Der Immofonds 1 von Union Investment ist bis zum 30. April geöffnet. Bestehende Anleger sind von den Beschränkungen nicht betroffen. Ihre Sparpläne laufen weiter. Auch ein Verkauf ist jederzeit möglich.

## Überblick: Offene österreichische Immobilienfonds

(Publikumsfonds mit Vertriebszulassung Österreich, gereiht nach Fünf-Jahres-Risiko-Ertrags-Verhältnis)

Fondsname	ISIN	Anbieter	Gesamtertrag in Prozent			Risiko-Ertrags-Verhältnis 5 J.*	max. Verlust in 5 J.	laufende Kosten p. a.	max. Ausg.-Aufschlag
			1 J.	3 J. p. a.	5 J. p. a.				
<b>LLB Semper Real Estate Immofonds 1</b>	AT0000615158	LLB Invest	2,1%	2,1%	2,3%	9,60	-0,1%	1,22%	3,00%
<b>Erste Immobilienfonds</b>	AT0000632195	Union Investment Real Estate	2,1%	2,1%	2,0%	9,34	-0,1%	1,11%	3,25%
<b>Real Invest Austria</b>	AT0000A08SH5	Erste Immobilien KAG	2,4%	2,2%	2,0%	6,84	-0,1%	0,93%	3,50%
<b>Erste Responsible Immobilienfonds</b>	AT0000634365	Bank Austria Real Invest	3,5%	2,8%	2,8%	6,61	-0,1%	1,07%	3,00%
<b>Durchschnitt vergleichbarer Fonds (Median)</b>	AT0000A1LNU6	Erste Immobilien KAG	2,0%	1,2%	-	-	-	0,86%	2,00%
<b>Durchschnitt vergleichbarer Fonds (Median)</b>			<b>2,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>8,09</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,09%</b>	<b>3,13%</b>

\*) Sharpe Ratio, 5 Jahre

Quelle: Mountain-View; Stichtag: 6. 3. 2020

terschied mehr. Wir investieren in Linz, in Innsbruck. In Graz haben wir nach Abschluss aller laufenden Projekte ein Investitionsvolumen von rund 150 Millionen Euro. Auch in Salzburg investieren wir. Und wir sind vor dreieinhalb Jahren nach St. Pölten gegangen. Aber die größten Volumina gibt es nun mal in Wien und deswegen wird der Wien-Anteil immer hoch bleiben.

**TOP-GEWINN:** Sie gehen jetzt auch in kleinere Städte wie Wiener Neustadt. Das wäre vor ein paar Jahren für große Investoren noch ein absolutes No-Go gewesen. Zu klein, zu schwierig im Wiederverkauf. Auch für St. Pölten galt das.

**CZAPEK:** Wir schauen uns den Zuzug an. Wachsen diese Städte, wie ist die öffentliche Anbindung? Als die Bahn nur noch 20 Minuten von St. Pölten nach Wien gebraucht hat, haben wir uns die Stadt angesehen. Auch aus Wiener Neustadt sind Sie in einer halben Stunde am Hauptbahnhof und damit mitten in Wien. Da pendeln viele innerhalb von Wien länger. Wir haben das Objekt jetzt fertiggestellt und es war innerhalb kürzester Zeit voll vermietet. Das war die richtige Entscheidung und wir würden dort auch wieder kaufen.

**TOP-GEWINN:** Wie hoch ist der Anteil an Wohnimmobilien am gesamten Fonds?

**CZAPEK:** 55 Prozent. 40 Prozent sind Büroimmobilien. Drei bis vier Prozent sind Handels-



**Wohnhäuser der Real Invest in Salzburg.**  
Der Fonds hat mit Ausnahme von Bregenz und Eisenstadt in allen Landeshauptstädten investiert

immobilien. Diese Mischung wollen wir beibehalten. Logistik und Hotel machen wir nicht. Das muss aber nicht in alle Ewigkeit so bleiben, wenn ein gutes Projekt zu uns kommt.

**TOP-GEWINN:** Mit einem Fondsvermögen von vier Milliarden Euro könnte der Real Invest Austria auch die größten Immobilien des Landes kaufen. Gibt es eine Obergrenze, bis zu welchem Betrag Sie zukaufen?

**CZAPEK:** Gesetzlich könnten wir mit unserer Fondsgröße eine Immobilie um zirka 600 Millionen Euro kaufen. Werden wir aber nie tun, weil so eine Immobilie in Österreich nur sehr schwer wieder zu verkaufen wäre. Unsere Wohnprojekte sind derzeit in einer Größenordnung bis 60 Millionen Euro. Die größten Bürogebäude bewegen sich zwischen 100 und 150 Millionen Euro. In dieser Größenordnung können wir jederzeit investieren.