

Immobilienfonds besonders gefragt

Preise steigen. Die Nachfrage nach heimischen Immobilienfonds war im vergangenen Jahr erneut hoch

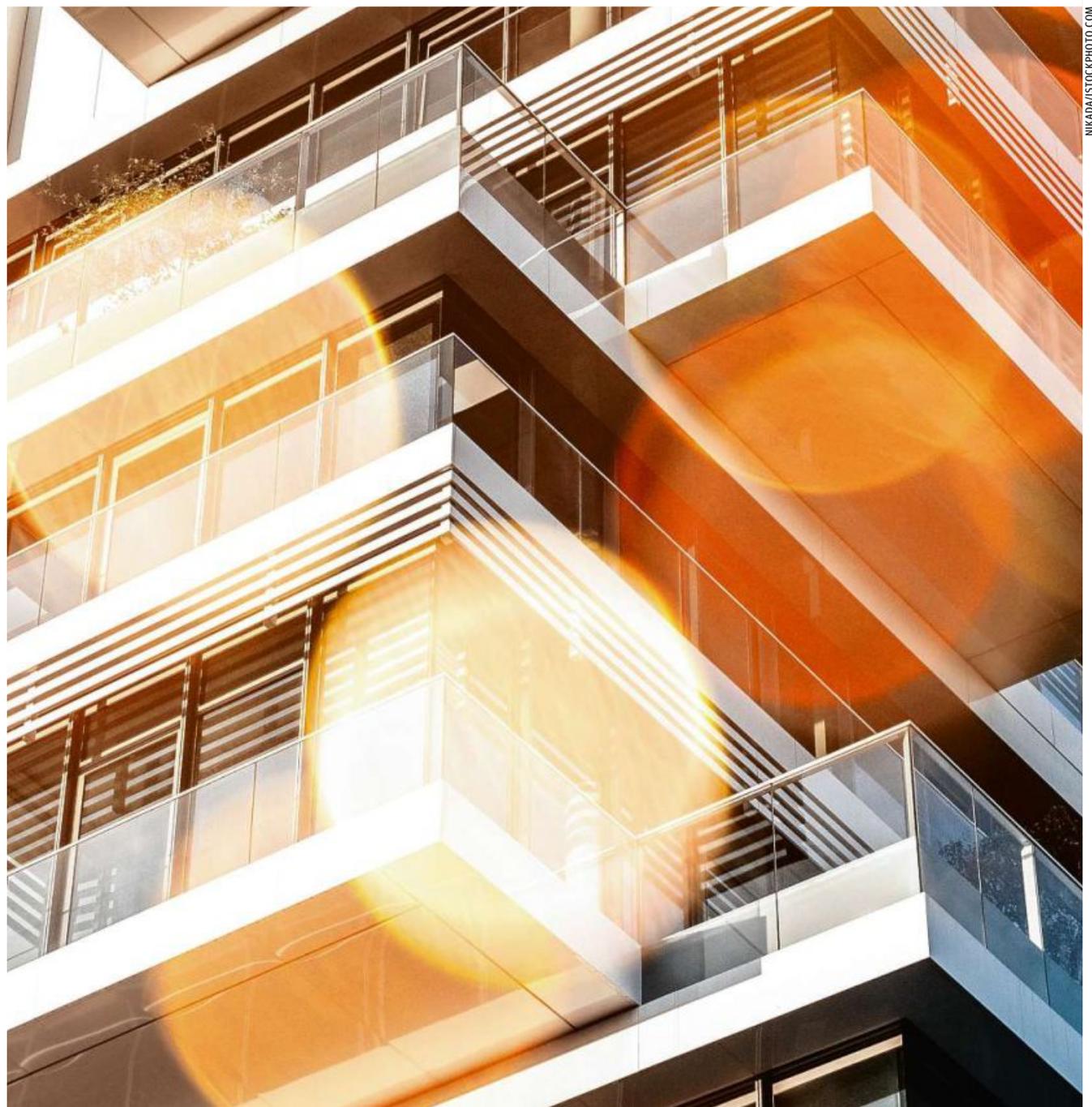
VON YASMIN VIHAUS

Durch die aktuelle Nullzinspolitik stehen Immobilienfonds bei Anlegern besonders hoch im Kurs. Die Fonds stellt das vor ein Luxusproblem: Die Nachfrage ist so hoch, dass sie mit dem Kauf von passenden Immobilien nicht mehr nachkommen. Im vergangenen Jahr investierten Anleger fast eine Milliarde Euro in österreichische Immobilienfonds. In den letzten zehn Jahren hat sich das Volumen offener Immobilienfonds mehr als vervierfacht, in der ersten Jahreshälfte 2019 legte es erneut um 5,8 Prozent zu. Was auf den ersten Blick nach einem Grund zum Jubeln klingt, stellt die Fonds allerdings zunehmend vor Herausforderungen. Die Nachfrage am österreichischen Immobilienmarkt ist konstant, die Preise steigen weiterhin an und sowohl bei Gewerbeimmobilien als auch am Wohnungsmarkt sinken die Renditen. Im Vergleich zu risikolosen Anlagen wie Sparbüchern weisen Immobilienfonds in Niedrigzinszeiten allerdings dennoch ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis auf. Sie vereinigen Vorteile von Immobilien- und Wertpapierinvestments, bieten die Sicherheit sowie das Ertragspotenzial von Sachwerten und zugleich einen gewissen

Schutz vor Inflation. Zudem bauen Fonds in ihrer Anlagestrategie auf Stabilität, so Peter Czapek, Unternehmenssprecher von Real Invest Austria. „Sowohl die Nettomittelentwicklung als auch die Entwicklung des Immobilienmarktes wird von uns laufend beobachtet und evaluiert, um auf Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können. Die eingeschlagene, auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie wurde auch in den vergangenen Jahren erfolgreich umgesetzt und das Portfolio durch selektive Ankäufe erweitert“, sagt Czapek.

Da in offene Immobilienfonds auch mit kleinen Beträgen und ohne hohen Aufwand oder Nebenkosten investiert werden kann, sind sie für eine breitere Masse an Privatanlegern interessant. Dennoch unterscheiden sich die Fonds in ihrer Anlagestrategie und -politik. Genaues Hinschauen und bewusstes Investieren ist aber auch bei den relativ risikoarmen Immobilienfonds unabdingbar, wie Peter Czapek erklärt: „Generell sollten die Anlageziele beziehungsweise die Anlagepolitik des jeweiligen offenen Immobilienfonds zu den individuellen Veranlassungszielen der Anlegerinnen und Anleger passen. Dabei sind die empfohlene Mindestbeholdendauer sowie das Risiko-Ertrags-Profil des offenen Immobilienfonds zu beachten. Auf jeden Fall ist eine individuelle und persönliche Anlageberatung empfehlenswert.“

„Ob Fonds mit Wohnimmobilien oder Gewerbeimmobilien-Schwerpunkt eine größere Rendite abwerfen, lässt sich bei heimischen Anbietern nicht eindeutig erkennen. Die besten Renditen erzielte man in den vergangenen zehn Jahren mit dem Real Invest Austria und LLB Semper Real Estate – ersterer setzt auf heimische Wohnimmobilien, zweiterer auf österreichische und deutsche Gewerbeimmobilien. Neben einer genauen Analyse der Anlagestrategie lohnt sich zu-



Immobilienfonds bieten auch kleineren Anlegern Zugang zu großen Projekten

dem ein Blick auf den Investitionsgrad. Der aktuell rege Mittelfluss führt zudem dazu, dass manche Fonds Schwierigkeiten haben, in passende Immobilien zu investieren. Ein zu großes Liquiditätspolster kostet jedoch Rendite. Für Anleger ist es dementsprechend wichtig, bei der Wahl des Fonds auf das Verhältnis von Cash zu Immobilienvermögen zu achten. Heimische

Immobilienfonds reagieren auf die Situation unterschiedlich, einige Fonds haben die Ausgabe von Anteilen eingeschränkt oder zeitweise gestoppt.

Kein Ende des Booms

Real Invest Austria, der mit Abstand größte österreichische Immobilienfonds, steht Privatanlegern noch immer offen. Ein Ende des Booms ist

laut Peter Czapek allerdings nicht in Sicht: „Wir gehen davon aus, dass es in den nächsten Monaten zu keinen Zinsänderungen kommen wird. In diesem Umfeld ist es herausfordernd, attraktive Investitionsmöglichkeiten zu finden. Derzeit gelingt es uns aber nach wie vor sehr gut, gemäß unserer Anlagestrategie zu investieren.“ Der Fonds setzt auch weiterhin vor

allem auf Wohnimmobilien, so Peter Czapek: „Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum in den österreichischen Ballungszentren wird der Fokus auch in Zukunft im Wohnbereich liegen. Wir ergänzen daneben unser Portfolio laufend auch mit Gewerbeobjekten in sehr guten Büro- und Einzelhandelslagen sowie Infrastrukturprojekten.“



WILKE - DAS FOTOSTUDIO

„Da in Immobilienfonds auch mit kleinen Beträgen investiert werden kann, sind sie für eine breitere Masse interessant.“

Peter Czapek
Real Invest Austria