

„Stabile Rendite trotz Covid und Nullzins“

Peter Czapek lenkt den 4,4 Milliarden Euro schweren Real Invest Austria der Bank Austria. Der größte Immobilienfonds der Landes wächst weiter und hat die Corona-Pandemie weitgehend unbeschadet überstanden.

VON ROBERT WIEDERSICH

TOP-GEWINN: *Erwarten Sie durch den Krieg in der Ukraine Auswirkungen auf den heimischen Immobilienmarkt, etwa durch eine große Flüchtlingswelle und dem damit verbundenen erhöhten Bedarf an Wohnungen?*

CZAPEK: Wir erwarten für unseren Fonds, der ja nur in Österreich investiert, keine unmittelbaren Auswirkungen. Wir waren schon bei der Flüchtlingsbewegung 2015 mit vielen Hilfsorganisationen in Kontakt, hatten aber auch damals das Thema, dass von unseren 9.000 Wohnungen im ganzen Land kaum welche leer stehen.

TOP-GEWINN: *In die heimischen Immobilienfonds flossen im Vorjahr 970 Millionen Euro. Das ist das zweitstärkste Jahr in der Geschichte. Wie viel davon entfiel auf den Marktführer Real Invest Austria, dessen Fondsvermögen 4,4 Milliarden Euro groß ist?*

CZAPEK: Zirka 340 Millionen Euro. Gleichzeitig haben wir Immobilien im Wert von 200 Millionen Euro eingekauft.

TOP-GEWINN: *Das starke Wachstum ist deshalb beachtlich, weil einige Anbieter, wie z. B. die Immobilienfonds der Erste Bank, ihre Zuflüsse beschränkt haben. Neue Anleger werden nur hereingelassen, wenn wieder neue Immobilien gekauft werden. Kann man Ihren Fonds derzeit kaufen?*

CZAPEK: Wir hatten den Fonds immer geöffnet. Anleger konnten und können jederzeit ein- und aussteigen. Wir wollen selektiv weiter wachsen. Theoretisch könnten wir den Zufluss beschränken. Da wir eine sehr langfristige Planung haben, ist das derzeit nicht notwendig. Unsere Pipeline an Immobilien, die wir kaufen werden, ist für 2022 und teilweise auch schon für 2023 gut gefüllt. Wir sehen noch keinen Engpass an neuen Projekten.

TOP-GEWINN: *Nicht das gesamte Fondsvolumen steckt in Immobilien. Sie müssen einen Teil in Cash halten, um Anleger jederzeit auszahlen und neue Immobilien kaufen zu können. Wie hoch ist die Cashquote des Real Invest Austria?*

CZAPEK: Unsere Liquidität beträgt rund 750 Millionen Euro. Das ist nicht Cash, das einfach auf Konten liegt, sondern die Mittel werden z. B. in sicherheitsorientierte Wertpapiere investiert. Das ist genau geregelt, da der Real Invest Austria ein mündelsicherer Fonds ist. Die gesetzliche Quote liegt bei zehn Prozent

„Die Auswahl für Mieter ist heute größer als vor zehn Jahren und es dauert daher länger, bis ein großes Projekt voll vermietet ist.“

PETER CZAPEK, REAL INVEST

des Fondsvolumens. Wir haben uns aus Sicherheitsgründen aber freiwillig für einen höheren Wert entschieden.

TOP-GEWINN: *Zu viel Cash ist allerdings in Zeiten von Negativzinsen schlecht für die Rendite.*

CZAPEK: Trotzdem gelingt es uns, stabile Renditen im Bereich von 2,5 bis drei Prozent zu erwirtschaften. Daran haben auch die Nullzinsen, die Covid- oder die Finanzkrise nichts geändert, und diese Renditen halten wir auch in Zukunft für realistisch.

TOP-GEWINN: *Der Kapitalmarkt erwartet schon 2022 eine erste Zinserhöhung in Europa. Welche Auswirkungen hätte das auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung des Fonds?*

CZAPEK: Wir sind auf alle Szenarien vorbereitet. Sollten die Zinsen steigen, würden andere Anlageformen für unsere Kunden wieder interessanter. Wir gehen aber nicht davon aus, dass viele Anleger deshalb aus dem Fonds aussteigen werden. Erstens, weil es keinen schlagartigen Zinsanstieg geben wird. Zweitens sehen unsere Kunden Immobilien als Beimischung, die Stabilität bringt. Sie haben ja auch bei uns investiert, als die Zinsen noch wesentlich höher waren.

TOP-GEWINN: *Entscheidend für die Rendite des Fonds sind die Mieteinnahmen. In den letzten Jahren gab es einen Boom beim Bau von neuen Mietwohnungen. Steuern wir in Lagen wie in Wien in den Bezirken über der Donau oder in Graz auf ein Überangebot zu?*

CZAPEK: Die Auswahl für die Mieter ist sicher größer als vor zehn Jahren. Natürlich dauert es heute ein paar Monate länger, bis ein großes Projekt voll vermietet ist. Hier hilft uns, dass wir uns in einem Mietbereich bewegen, den sich die breite Bevölkerung leisten kann. Natürlich schauen wir uns immer an, ob das Bevölkerungswachstum noch in Relation zur Bautätigkeit ist. Wir sind z. B. mit der Vermietung in Graz sehr zufrieden, würden dort aber derzeit keine neuen Projekte kaufen.

TOP-GEWINN: *Wo kaufen Sie derzeit neue Immobilien?*

CZAPEK: Wir haben sehr gute Erfahrungen im Wiener Speckgürtel gemacht, wenn die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut ist. Ein Projekt in Stockerau steht vor Baubeginn, wir prüfen derzeit aber auch Projekte in Linz und Wien, das unser Hauptmarkt bleibt.

TOP-GEWINN: *Die Mietzinsausfallsrate bei Real Invest Austria lag zuletzt bei 7,22 Prozent. Ist das höher als in der Vergangenheit?*



Übersicht: Offene Immobilienfonds aus Österreich (gereiht nach Fünf-Jahres-Gesamtertrag)

Name	ISIN	Gesamtertrag p. a. (in Euro)			Schwankungen p. a. ¹ , 1 Jahr,	maximaler Verlust ² , 5 Jahre	Risiko-Rendite- Verhältnis ³ , 1 Jahr	laufende Kosten ⁴ p. a.
		1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre				
Real Invest Austria (Bank Austria)	AT0000634357	2,3%	2,7%	2,6%	0,6%	-0,3	4,52	1,1%
Erste Immobilienfonds ⁵	AT0000A08SG7	2,8%	2,5%	2,4%	0,4%	-0,1	8,74	0,9%
Immofonds 1 (Union Investment)	AT0000632195	2,3%	1,9%	2,0%	0,5%	-0,1	5,47	1,1%
LLB Semper Real Estate	AT0000622980	1,8%	1,7%	1,9%	0,3%	-0,1	8,83	1,2%
Erste Responsible Immobilienfonds ⁵	AT0000A1LNU6	2,6%	2,0%	1,6%	1,1%	-0,1	2,71	0,8%

1) Schwankungsbreite: Schwankungsfreudigkeit eines Fonds. 2) maximaler Verlust: Abstand zwischen dem Höchst- und Tiefstkurs in einem gegebenen Zeitraum. 3) Risiko-Rendite-Verhältnis (Sharpe Ratio): Wertentwicklung dividiert durch Schwankungsbreite. Größer als null heißt, der Fonds hat eine Überschussrendite erzielt. Bei einem Minus wurde nicht einmal die Geldmarktverzinsung erzielt. 4) laufende Kosten: Die „laufenden Kosten“ beinhalten die Verwaltungsvergütung und alle Gebühren, die im vergangenen Jahr erhoben wurden. Fremde Transaktionskosten sind nicht Bestandteil der „laufenden Kosten“. 5) derzeit laut Web-Seite ausverkauft

Quellen: Mountain-View, baha.com, Originalunterlagen der Anbieter, Stand: 2. 3. 2022

CZAPEK: Es ist aufgrund der Corona-Pandemie geringfügig höher. Ein kleinerer Teil unseres Portfolios besteht aus Gewerbeimmobilien, wo es während der Lockdowns Mietzinsminderungen und Stundungen gab. Wir haben das gemeinsam mit unseren Mietern gelöst und sind konfliktfrei durch die letzten zwei Jahre gekommen. ◆

Immofonds: Behaltefrist kommt

Immobilien sind ein Instrument für die langfristige Geldanlage. Trotzdem kann man Anteile an einem offenen Immobilienfonds täglich zum aktuellen Kurs verkaufen. Um Anleger jederzeit auszahlen zu können, halten die Fonds hohe Liquiditätsreserven. Bisher hat das in Österreich gut funktioniert. Probleme können nur dann auftreten, wenn viele Anleger gleichzeitig aussteigen wollen – etwa bei einer Finanzkrise. Genau das passierte in Deutschland im Jahr 2008. Dann können die Cash-Reserven nicht ausreichen und die Fonds müssen schnell Immobilien verkaufen, was in Krisen oft nur mit Verlusten möglich ist. Das ist nicht im Sinne der Anleger, die im Fonds bleiben wollen. Um solche Szenarien zu vermeiden und die Planungssicherheit zu erhöhen, wurde nun eine neue gesetzliche Regelung beschlossen, die allerdings erst bis 2027 umgesetzt werden muss. Anleger müssen dann ihre Fondsanteile mindestens ein Jahr halten. Vor einem Verkauf muss außerdem eine zwölfmonatige Kündigungsfrist eingehalten werden. Für bestehende Anleger ändert sich vorerst nichts. In Deutschland gilt die Regelung schon seit vielen Jahren und hat der Beliebtheit von Immofonds keinen Abbruch getan.