

IMMOBILIENFONDS IN DER WARTESCHLEIFE

Dr. Ursula Rischaneck

FGW

Jahrzehntlang wurde hierzulande um ein Immobilieninvestmentfonds-Gesetz gerungen, jetzt ist es da – und nur wenige wollen die sich nun bietenden Möglichkeiten aber auch sofort nutzen. BA-CA und Raiffeisen Capital Management waren die bisher einzigen, die noch für diesen Herbst Fonds ankündigten. Viele andere Big Player befassen sich zwar mit dem Gedanken, halten die Fonds im Prinzip auch für eine sinnvolle Sache, warten aber noch zu. Einzig die Wiener Städtische fällt ein vernichtendes Urteil über das lang umkämpfte österreichische Immobilienfondsgesetz. „Das deutsche ist besser“, so eine Sprecherin des Unternehmens. Dies sei auch der Grund, warum die Versicherung ihre Fondspläne auf Eis gelegt hat.

Hauptgrund für das Ziehen einer Warteschleife sind für viele die steuerlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Besteuerung der auch nicht realisierten Gewinne. „Wir haben angesichts der steuerlichen Umgebung noch keine endgültige Entscheidung getroffen, ob wir mit einem Publikumsfonds auf den Markt kommen“, sagt Klaus Edelhauser von der Generali Vermögens- und Immobilienverwaltungs AG. Ein Fonds für institutionelle Anleger kommt allerdings noch dieses Jahr auf den Markt.

Die Veranlagungsbestimmungen sind Heinrich Reimitz von der s Immobilien AG ein Dorn im Auge. Diese sollten dem deutschen Fondsgesetz angepasst werden, um österreichischen Fondsmanagern keine Nachteile bei der Immobilienakquisition zu bescheren, so Reimitz. Immofinanz-Boss Karl Petrikovics wiederum stößt sich an der Rücknahmeverpflichtung. Die rigiden Formvorschriften verhindern darüber hinaus auch eine Optimierung des Ertrages, warnt er.

Immobilien gehören jedoch nach dem Bausparen unverändert zu den beliebtesten Anlageformen der Österreicher. Auch die immobilienbezogenen Wertpapiere, wie Immobilienaktien und Wohnbauanleihen, haben in den letzten Jahren ungeahnte Höhenflüge verzeichnet. Wie bei diesen, sind Immobilienfonds auch auf den von Politikern so gerne strapazierten „kleinen Mann“ zugeschnitten. Bei Einmalinvestments kann der Anleger mit einer Summe ab 1.000 Euro einsteigen, bei Sparplänen sind es 30 Euro pro Monat.

Schätzungen der Branche gehen in den nächsten vier bis fünf Jahren von einem Anlagevolumen von vier bis fünf Milliarden Euro aus, Finanzminister Karl-Heinz Grassler erwartet sieben Milliarden. Dass die Zahlen zu hoch gegriffen sind, glaubt angesichts des ungebremsten Höhenflugs der deutschen Fonds kaum jemand. Die deutschen Offenen Immobilienfonds verbuchten allein im Juli dieses Jahres Mittelzuflüsse in Höhe von 1,4 Milliarden Euro, insgesamt waren es heuer bisher fast 14 Milliarden Euro.

Dass die auf Sparbüchern etc. gelagerten Mittel angezapft werden sollen, ist offensichtlich: Das Immobilienfondsgesetz ist voll auf den Anleger zugeschnitten, seine Sicherheit war vorrangiges Thema. „Mit dem neuen Gesetz soll nun auch in Österreich die Palette für das anlagensuchende Publikum erweitert und die Chancen dieses Marktsegments genutzt werden können. Dabei wurde auf die Grundsätze der Sicherheit und des Anlegervertrauens besonders Bedacht genommen“, betont Herbert Pichler, Geschäftsführer der Bundessparte Bank und Versicherung der

Wirtschaftskammer Österreich. Zum Schutz des Anlegers gehört unter anderem, dass Fondsanteile jederzeit zum aktuellen Tageswert an die Fondsgesellschaft zurückgegeben werden können. Die Objekte müssen mindestens einmal pro Jahr von mindestens zwei unabhängigen Gutachtern geschätzt werden. Die Fonds müssen aus mindestens zehn Objekten bestehen, ein einzelnes darf nicht mehr als 20 Prozent des Fonds ausmachen.

Von den in die Fonds fließenden Mitteln erwarten sich manche durchaus auch eine Belebung der Baubranche. Schließlich sind die meisten Top-Objekte in Österreich bereits in den Händen deutscher Fonds, die – nachdem sie in Wien nicht mehr fündig werden – nun in manche Landeshauptstädte ausweichen. „Ein Wunder darf man sich jedoch nicht erwarten“, warnt ein Insider vor allzu überzogener Hoffnung.

Eine andere Branche, die sich eine weitere Belebung erhofft, sind die Bewerter. Manche von ihnen stehen der geforderten Ermittlung eines Mittelwertes allerdings skeptisch gegenüber. „Was ist, wenn die beiden Gutachten um 20 oder mehr Prozent auseinander klaffen“, fragt etwa Brigitte Jank, Vorsteherin der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Wien. Sie kritisiert auch, dass es keine genaueren Qualitätsbestimmungen für die Sachverständigen im Gesetz gibt. An diesem Punkt ist übrigens vor einigen Jahren das Immobilienfondsgesetz gescheitert.

In einem sind sich aber die Vertreter der Bewerterbranche einig: Binnen kurzem wird sich die Spreu vom Weizen trennen. „Schon jetzt ist es so, dass beispielsweise Banken wesentlich strengere Kriterien auch an die Bewerter anlegen“, weiß Bewertungsprofi Martin Kalchschmied. Um Anbieter vor fehlerhaften Bewertungen zu schützen sind übrigens auch diverse Haftungen im Immobilienfondsgesetz verankert.

Während in Österreich also bald die ersten Fonds auf den Markt kommen, gibt es trotz des Booms in Deutschland bereits Befürchtungen, dass die Immobilienblase platzen könnte. Und zwar dann, wenn die Aktienkurse wieder anziehen und die Anleger, in der Hoffnung auf rasante Gewinne, ihr Geld genauso rasch und massiv, wie sie es in die Fonds haben fließen lassen, wieder abziehen. Eine Gefahr, die künftig auch für Österreich nicht auszuschließen ist. Aber warum soll man etwas tot reden, wenn es doch gerade erst geboren ist?

Wer kommt, wer wartet, wer verzichtet

Raiffeisen Capital Management:

Die Raiffeisen Fondsgesellschaft will noch im vierten Quartal je ein Produkt für Privatanleger und institutionelle Investoren lancieren. Für das Fondsmanagement hat Raiffeisen Capital den international tätigen Immobilienfondsmanager Curzon Global Partners geholt. Die für die eigenen Fonds neu zu gründende Raiffeisen Immo KAG soll mit mindestens 150 Millionen Euro Fondsvolumen starten. Investiert werden soll in werthaltige risikoaverse Objekte in ganz Westeuropa. Objekte aus Zentral- und Osteuropa sollen später beigemischt werden.

BA-CA:

Die Bank Austria Creditanstalt AG hat den Immobilienfonds „Real Invest Fonds“ zur Konzessionserteilung eingereicht. Die BA-CA geht von einer jährlichen Rendite von vier Prozent nach KEST aus. Der Real Invest Fonds wird ein Startvolumen von 30 Millionen Euro besitzen und zunächst nur aus österreichischen Immobilien bestehen.

Immofinanz:

Ein Fonds ist beschlossene Sache, der genaue Zeitpunkt für den Markteintritt noch nicht.

Generali Vermögens- und Immobilien Verwaltungs AG:

Ein Fonds für institutionelle Anleger soll noch heuer auf den Markt kommen. Bestehen wird er überwiegend aus Gewerbeimmobilien. Ob ein Publikumsfonds kommt, steht noch nicht fest.

Erste Bank:

Es gibt ernsthafte Überlegungen, der Fonds wird jedoch erst 2004 kommen – sofern die Schwachstellen des Gesetzes (vor allem bei den Veranlagungsbestimmungen) durch eine Novelle geändert werden.

Post.Immobilien:

Auch die Post.Immobilien wird erst 2004 einen Fonds auflegen.

Volksbanken AG:

Frühestens im Spätherbst, möglicherweise aber auch erst 2004, will die Österreichische Volksbanken AG einen Publikumsfonds auflegen. Das Portfolio soll aus Objekten in Österreich und Osteuropa bestehen.

Bawag/PSK:

Eine endgültige Entscheidung, ob ein Publikumsfonds aufgelegt wird, ist noch nicht gefallen.

IG Immobilien:

Im Moment ist nicht daran gedacht, einen Fonds aufzulegen. Wenn ja, dann wird es ein gemischter.

InvestConsult:

Ein Fonds ist kein Thema.

Prisma Holding:

Es gibt Überlegungen in Richtung Veranlagung. Ob es ein Fonds wird oder eine Aktienbegebung, ist noch nicht geklärt. Das Immobilienfondsgesetz sei grundsätzlich sehr interessant, so Bernhard Ölz. Das Portfolio ist bereits klar: Technologie- und Life-Science Center.

CA Immo AG:

Derzeit ist nichts konkretes geplant, da die Immobilien-Aktie der CA Immo AG durchaus Vorteile gegenüber dem Produkt Immofonds hat. So wird keine Liquiditätsreserve benötigt, die beim derzeit niedrigen Zinsniveau kontraproduktiv wäre. Es gibt kein Agio und steuerliche Vorteile auf Gesellschaftsebene können genutzt werden, heißt es als Begründung.

Wiener Städtische Versicherung:

Es ist kein Fonds geplant. Die Begründung: Das deutsche Immobilienfondsgesetz sei besser als das österreichische, da es für den Konsumenten günstiger sei.

Hypo Alpe Adria Bank.

Die Kärntner HAAB wird eine Immobilien AG gründen. Geplant sind zwei sogenannte „Sub-Fonds“ mit einem Startkapital von je etwa 50 Millionen Euro. Im ersten „Sub-Fonds“ sollen sich ausschließlich „Ertragsimmobilien“ (Gewerbe-, Büro- und Tourismusimmobilien) in Österreich, Kroatien und Slowenien befinden. Eine Rendite von acht bis neun Prozent wird für möglich gehalten. Das zweite Produkt wird aus „Wachstumsimmobilien“ (Grundstücken mit beträchtlichem Entwicklungspotenzial) bestehen. Investitionsschwerpunkte sind Kroatien (Küste, Region um Zagreb) und Slowenien.