

DAS STADION CENTER beim Wiener Prater ist mit einem Kurswert von knapp 120 Millionen Euro aktuell das größte Objekt im Real Invest der Unicredit Bank Austria.

Tickende Zeitbombe Immobilienfonds

Nachdem in Deutschland einige Immobilienfonds schließen mussten, spitzt sich die Situation auch in Österreich zu. Bei gleich drei Immobilienfonds sind Rückgaben nur mehr in sehr geringem Ausmaß möglich. Trend hat die Fakten dazu.

In den letzten Tagen haben drei der fünf heimischen offenen Immobilienfonds eine Rücknahmebeschränkung, ein sogenanntes Gating, aktiviert. Was genau bedeutet das und wie könnte es weitergehen? Trend hat die Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Welche Fonds sind von der Beschränkung betroffen?

Nach dem Real Invest der Unicredit Bank Austria haben auch die zwei Fonds der Erste Immobilien KAG, der Erste Immobilienfonds und der Erste Responsible Immobilienfonds, die Maßnahme verkündet. Damit sind mehr als 60 Prozent des heimischen Fondsvermögens von zuletzt nur mehr knapp sechs Milliarden Euro (siehe Grafik rechts) davon betroffen. In den letzten fünf Jahren hat sich das Vermögen in den Fonds durch kontinuierliche Abflüsse halbiert. Der LLB Semper Real Estate wird bereits seit letztem Oktober abgewickelt. Beim fünften heimischen Immobilienfonds, dem Immofonds 1 der Union Investment, gibt man vorerst Entwarnung: „Zum aktuellen Zeitpunkt ist der Immofonds 1 mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die Rückgabewünsche vollständig zu bedienen und die Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen“, heißt es dazu auf Anfrage.

VON **ANGELIKA KRAMER**

Wie haben die Fonds performt?

Der Erste Immobilienfonds erreichte in den letzten Jahren jeweils zwischen 1,1 und 2,7 Prozent, der Real Invest zwischen 1,4 und 2,9 Prozent und der Immofonds 1 zwischen minus einem und plus 3,2 Prozent. Den durchwegs niedrigen Renditen wurde aber stets das geringe Risiko als Verkaufsargument entgegengesetzt.

Wieso diese Beschränkung?

Gating wurde notwendig, weil die gesetzliche Mindestliquidität der Fonds von zehn Prozent unterschritten wurde. Dies deshalb, weil die Rückgabeansuchen der Anleger –insgesamt dürften hierzulande rund 100.000 Anleger in offene Immobilienfonds investiert haben – explodierten. Das geschah aus zwei wesentlichen Gründen: Mit dem Anstieg der Zinsen rücken auch andere Anlagemöglichkeiten wie Anleihen wieder in den Fokus und ab Jänner 2027 gibt es eine zwölfmonatige Behaltefrist für Immobilienfonds. Das ist aber bereits seit 2022 bekannt.

Was bedeutet Gating für Anleger?

Sie bekommen aktuell nur eine geringe Quote ausgezahlt. Real-Invest-Chef Peter Czapek beziffert diese mit eineinhalb bis fünf Prozent. Die Quoten werden täglich neu berechnet und fallen deshalb auch von Tag zu Tag unterschiedlich hoch aus. Die Erste vermeldet aktuell eine Ausführungsquote von unter einem Prozent. Theoretisch können Anleger jeden Tag aufs Neue die Rücknahme begehren, um ihren Anteil am Fonds zu reduzieren. Czapek rät davon ab: „Ich würde es für sinnvoll erachten, ein bisschen Geduld zu zeigen.“ Er rechnet mit einer Beruhigung der Situation, wenn die Behaltefrist einmal in Kraft ist und die Liquidität durch Immobilienverkäufe wieder ansteigt.

Wie lange kann Gating dauern?

Es gibt für Gating keine gesetzliche Zeitbeschränkung. Anders ist es bei der Aussetzung der Auszahlung, die nur 24 Monate dauern darf. So geschehen bei LLB Semper Real Estate, bevor der Fonds abgewickelt wurde. Finanzombudsmann Gerald Zmuegg rechnet mit drei bis fünf Jahren, bis wieder Normalität einkehrt.

Wie sehen typische Anleger aus?

Offene Immobilienfonds waren vor allem bei Selbstständigen und Kleinunternehmern sehr beliebt, weil die Papiere für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag genutzt werden konnten. Außerdem waren die Fonds der Erste KAG und der Real Invest als mündelsicher eingestuft, was vor allem Anleger mit wenig Risikoappetit zum Kauf bewog.



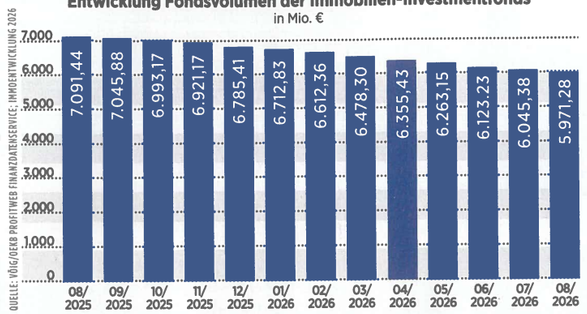
REAL-INVEST-CHEF PETER CZAPEK rät Anlegern zu Geduld und verweist auf die Werthaltigkeit der Immobilien im Real-Invest-Immobilienfonds.



ANLEGERANWALT LUKAS AIGNER vertritt Anleger des LLB Semper Real Estate. Er beobachtet die Vorgänge um die weiteren Immobilienfonds genau.

FOTOS: CHRISTIAN MIKES/STADION CENTER, GEORG WILKE, AIGNER PARTNER WIEN

Österreichischer Immobilien-Investmentfondsmarkt
Entwicklung Fondsvolumen der Immobilien-Investmentfonds
in Mio. €



QUELLE: VÖIG/OEKB PROFITWEB FINANZDATENSERVICE; IMMOBILIENWICHTUNG 2026

DIE ABFLÜSSE aus heimischen Immobilienfonds waren in den letzten Monaten nicht zu übersehen. In den letzten fünf Jahren halbierte sich das Fondsvermögen sogar. Ein Grund dafür ist, dass sie ab 2027 nicht mehr jederzeit verkauft werden können, sondern mit Behaltefrist versehen werden.

Welche Immobilien sind in den Fonds?

Im Real Invest befanden sich zuletzt mehr als 100 Immobilien vorwiegend in Wien, darunter Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien. Das größte Objekt ist das Stadion Center beim Wiener Prater mit einem Kurswert von knapp 120 Millionen Euro. „Unser Portfolio ist stabil und wir werden auch zeigen, dass wir heuer eine positive Performance erzielen können“, sagt Real-Invest-Chef Czapek. 2026 seien bereits einige Objekte verkauft worden, man befinde sich auch aktuell in Verhandlungen mit potenziellen Käufern. Der Schwerpunkt des Erste Immobilienfonds liegt auf Wohnimmobilien, darunter auch viele in Deutschland. Die teuersten Objekte finden sich in Hamburg. Aus der Erste KAG heißt es dazu: „Laufende Immobilienverkäufe werden planmäßig fortgeführt. Entsprechende Transaktionen waren bereits vor Aktivierung der Rücknahmebeschränkung in Vorbereitung.“

Wie laufen Immobilienverkäufe ab?

Während des Gatings dürfen Immobilien nicht unter Buchwert verkauft werden, was eine rasche Lösung des Problems zusätzlich erschwert. Die KAGs rechnen aktuell mit einer durchschnittlichen Verkaufsdauer der Objekte von vier bis sechs Monaten. „Wir haben aktuell einen Käufermarkt. Selbst gute Lagen gehen schwer weg“, weiß Finanzexperte Zmuegg. Noch dazu wenn mehrere Immobilienfonds abverkaufen müssen. Außerdem, so Insider, sind die Objekte zum Teil mit viel zu hohen Werten in den Büchern der KAGs.

Welche Möglichkeiten haben Anleger?

Anlegervertreter Florian Beckermann rät Anlegern zu Geduld, kritisiert aber auch die Fondsverkäufer: „Es stellt sich die Frage, ob die Anleger wirklich rechtzeitig gewarnt wurden.“ Denn die Illiquidität der Fonds kam ja nicht über Nacht. Anlegeranwalt Lukas Aigner beobachtet die Situation bei der Real Invest mit großem Interesse. „Es stellt sich schon die Frage, wieso diese Produkte als mündelsicher eingestuft wurden“, sagt er. Er vertritt Anleger vor Gericht, die beim in Liquidation befindlichen LLB Semper Real Estate viel Geld verloren haben. Seine Klage richtet sich gegen die depotführende Bank. Diese, so Aigner in seiner Klage, habe seinem Mandanten wiederholt aus steuerlichen Motiven den Fonds empfohlen und schließlich auch verkauft, obwohl dieser eigens nach einer risikoarmen Anlage verlangt habe. Auch die Steuerbegünstigung fällt nun teilweise aus, weil diese an eine vierjährige Behaltefrist geknüpft ist, die aufgrund der Liquidation nicht erreicht wurde. Der Fall ist ein Einzelfall und noch gerichtsanhängig.

Ist mit weiteren Fondsschließungen zu rechnen?

Ein Blick nach Deutschland zeigt, dass das im Bereich des Möglichen ist. Heuer haben dort bereits drei offene Immobilienfonds aufgrund von hohen Abflüssen geschlossen, obwohl die Gesetzesänderung mit der Behaltefrist dort keine Rolle mehr spielt. Zmuegg: „Die Fonds sind eine tickende Zeitbombe.“ T