

<https://blog.de.erste-am.com/die-nachfrage-nach-leistbaren-wohnungen-ist-unveraendert-hoch/>

## „Die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen ist unverändert hoch“

Dieter Kerschbaum



© (c) Wien 3420 AG

Im Mai 2008, also vor 15 Jahren, ging der [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) an den Start. Was mit einer Immobilie begann, entwickelte sich über die Jahre zu einem erfolgreichen Anlageprodukt. Mittlerweile umfasst das Portfolio 85 Objekte in 10 Städten mit einem Immobilienvermögen von rund 2 Mrd. Euro. Wir sprachen mit Peter Karl, Geschäftsführer der ERSTE Immobilien KAG über die Entwicklung des Fonds und die Herausforderungen an den Immobilienmärkten angesichts steigender Zinsen und hoher Inflation.

**So wie letztes Jahr und heuer war 2008 kein einfaches Jahr an den Kapitalmärkten. Wenn Sie sich zurückerinnern, was waren damals die größten Herausforderungen?**

Der Start des Fonds fiel in eine historische und herausfordernde Marktphase. Die globale Finanzkrise nahm vom US-Immobilien Sektor ausgehend gerade ihren Lauf. Ähnlich wie heute standen die kurzfristigen Zinsen auf einem relativ attraktiven Niveau. Von der Krise blieben auch die börsennotierten österreichischen Immobiliengesellschaften nicht verschont: So gab es am Anfang viel Erklärungsaufwand im Hinblick auf den Unterschied zwischen einem offenen Immobilienfonds nach dem Immobilieninvestmentfondsgesetz und Immobilienaktien.

**Was waren die Gründe für den Aufschwung, der wenig später einsetzte?**

Mit den ersten Immobilienankäufen im Wohnbereich begann schon bald darauf die Erfolgsgeschichte des Fonds. Die nach 2010 bis zum Vorjahr deutlich gesunkenen Zinsen, ein über viele Jahre anhaltender Immobilienboom mit stark gestiegenen Immobilienpreisen und eine hohe Nachfrage nach Wohnungen waren die Treiber für die Volumina und die positive Wertentwicklung des Fonds. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat sich über die vergangenen 15 Jahre als langfristiges und stabiles Investment in solide Sachwerte bewährt.



„Wir fokussieren uns auf moderne Mietwohnungen in städtischen Ballungszentren mit guten Verkehrsverbindungen ergänzt durch Büro- und Gewerbeflächen.“

**Peter Karl, Geschäftsführer ERSTE Immobilien KAG**

**Sie haben von Beginn den Schwerpunkt auf leistbares Wohnen gesetzt. Ist das nach wie vor so? Sehen Sie durch die Zinswende und die veränderten Lebensbedingungen – Stichwort Homeoffice – eine Veränderung in der Nachfrage?**

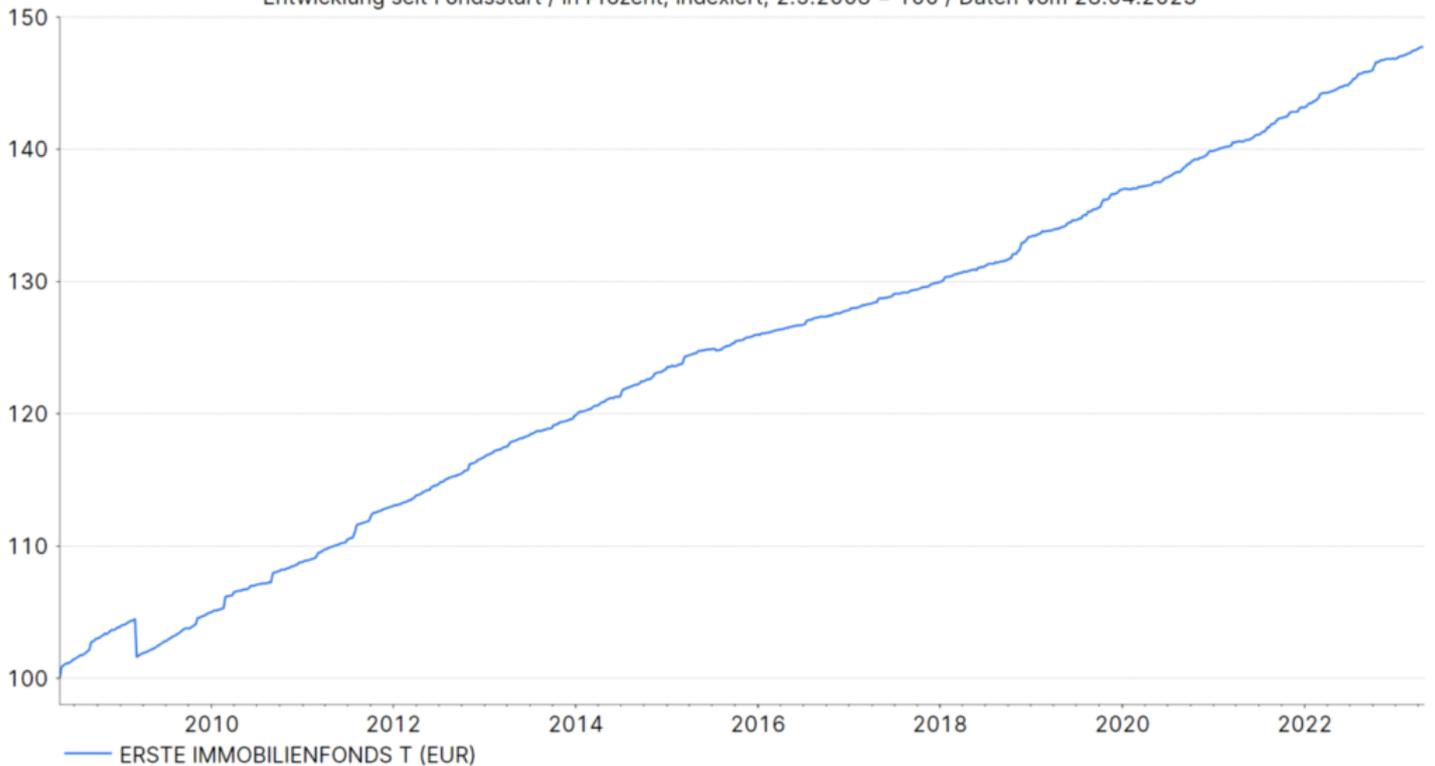
Der Schwerpunkt des Fonds hat sich in den vergangenen 15 Jahren nicht geändert: Wir fokussieren uns auf moderne Mietwohnungen in städtischen Ballungszentren mit guten Verkehrsverbindungen ergänzt durch Büro- und Gewerbeflächen. Im Mietwohnungsbereich ist die Nachfrage aufgrund der positiven demografischen Entwicklung aber auch wegen der verschärften Richtlinien für Kreditvergaben an Private unverändert hoch. Auch der Bedarf an modernen und flexiblen Büroflächen hält an. Das Homeoffice, das sich in den letzten Jahren etabliert hat, hat zu keinem Flächenrückgang bei modernen und zeitgemäßen Büros geführt. Vielmehr schaffen Unternehmer:innen derzeit ein innovatives und modernes Arbeitsumfeld für ihre Mitarbeiter:innen.

#### **Fakten zu 15 Jahre ERSTE IMMOBILIENFONDS**

- **2 Mrd. Euro** Immobilienvermögen
- **85 Immobilien** in 10 Städten
- über **7.000 Mietwohnungen**
- **650.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **47,5%** Performance seit Start (durchschnittlich 2,6 % p.a.)\*)

# Wertentwicklung ERSTE IMMOBILIENFONDS

Entwicklung seit Fondsstart / in Prozent, indexiert, 2.5.2008 = 100 / Daten vom 28.04.2023



Source: Refinitiv Datastream

Hinweis: Die Entwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Wie sieht es bei den Gewerbeflächen aus?

Im ERSTE IMMOBILIENFONDS liegen die Gewerbeflächen vorrangig in den Erdgeschoßzonen der Immobilien. Diese Flächen sind zum Großteil an bonitätsstarke Mieter:innen wie Supermarktketten vermietet.

## Wie reagiert das Fondsmanagement auf die derzeit erschwerten Rahmenbedingungen? Welche Auswirkungen haben die gestiegenen Zinsen auf die Bewertung der Objekte?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist mit Eigenkapital finanziert und weist keine Fremdfinanzierung auf. Dem Fonds kommt zugute, dass wir in den vergangenen Jahren bei den übertriebenen Ankaufspreisen unter dem Motto ‚Investieren mit Augenmaß‘ nicht dabei waren. Mit der stark gestiegenen Inflation und der Zinswende der Notenbanken hat sich das Umfeld in rasanter Geschwindigkeit verändert. Im Fonds führen die positiven Zinsen zu einem steigenden Ertrag bei der Liquidität. Gleichzeitig führt die Anpassung der Mieten an die Inflation zu höheren Mieteinnahmen. Beides kommt den Anleger:innen des ERSTE IMMOBILIENFONDS zugut.

Das Portfolio ist mit 85 fertig errichteten und vermieteten Immobilien, rund 7.000 Mietwohnungen und einem Immobilienvermögen von rd. 2 Mrd. Euro für die Zukunft gut aufgestellt. Bei der Bewertung der Immobilien sehen wir zurzeit kaum Auswirkungen. Die Gutachten, die 2023 erstellt wurden, bestätigen die Werthaltigkeit des Portfolios. Sie haben auch dieses Jahr zu einem positiven Bewertungsbeitrag für das Portfolio geführt.

## Warnhinweise

\*) Die Wertentwicklung unterstellt eine vollständige Wiederveranlagung der Ausschüttung und berücksichtigt die Verwaltungsgebühr sowie eine allfällige erfolgsbezogene Vergütung. Der bei Kauf gegebenenfalls anfallende einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3,50 % und allenfalls individuelle transaktionsbezogene oder laufend ertragsmindernde Kosten (z.B. Konto- und Depotgebühren) sind nicht berücksichtigt. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

## VORTEILE FÜR ANLEGER:INNEN

- Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden).
- Die Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen.
- Der Immobilienfonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau.
- Investition in ein breit gestreutes Immobilienportfolio.
- Das Investment bietet einen Inflationsschutz. Denn die Mieten werden in der Regel an die Inflation angepasst.
- Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan.
- Der Immobilienfonds ist zur Wertpapier-deckung österreichischer Pensions-rückstellungen geeignet (Deckung 103,50 bzw. 102,00 Euro je Anteil).
- Der Immobilienfonds ist für die Veranlagung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages geeignet

## ZU BEACHTENDE RISIKEN

- Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.
- Mieter:innen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen.
- Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.
- Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen.
- Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden.
- Die Rückgabe von Anteilen ist nach wie vor zum täglichen Rechenwert möglich. Die Immo KAG kann die Fonds-bestimmungen dahingehend ändern, dass eine Mindestbeholddauer von einem Jahr sowie eine Rückgabefrist von einem weiteren Jahr (zusätzlich) für die Rückgabe von Anteilscheinen gelten.

- Dies könnte das Preisänderungsrisiko erhöhen. Denn der Anteilswert kann in dem Zeitraum bis zur tatsächlichen Rücknahme der Anteilscheine unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilswert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabekündigung fallen.
- Eine Änderung der Fondsbestimmungen zur Einführung der Mindestbeholdedauer und Rückgabefrist würde erst ein Jahr nach Veröffentlichung in Kraft treten.
- Spätestens mit 01.01.2027 werden aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Mindestbeholdedauer und die Rückgabefrist für alle Anteilscheininhaber:innen in Kraft treten.
- Die empfohlene Beholdedauer beträgt mind. 5 Jahre.
- Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist als längerfristiges Investment zu sehen.

Hinweis: Je nach Entwicklung des Investmentfonds wird sich die Wertentwicklung eines s Fonds Plans von der einer Einmalveranlagung unterscheiden (höher oder geringer). Ein Kapitalverlust ist in beiden Fällen möglich.

## Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemittelteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH. Die Kommunikationssprache der Vertriebsstellen ist Deutsch und jene der Verwaltungsgesellschaft zusätzlich auch Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idgF erstellt und veröffentlicht. Für die von der Erste Asset Management GmbH verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt.

Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente, sind auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) ersichtlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher und englischer Sprache auf der Homepage [www.erste-am.com/investor-rights](http://www.erste-am.com/investor-rights) abrufbar sowie bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, die Vorkehrungen, die sie für den Vertrieb von Anteilscheinen im Ausland getroffen hat, unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben wieder aufzuheben.

**Hinweis:** Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das schwer zu verstehen sein kann. Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen, die erwähnten Fondsdokumente zu lesen. Diese Unterlagen erhalten Sie zusätzlich zu den oben angeführten Stellen kostenlos am jeweiligen Sitz der vermittelnden Sparkasse und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Sie können die Unterlagen auch elektronisch abrufen unter [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com).

**Wichtig:** Die im Basisinformationsblatt angeführten Performance-Szenarien beruhen auf einer Berechnungsmethodik, die in einer EU-Verordnung vorgegeben ist. Die künftige Marktentwicklung lässt sich nicht genau vorhersagen. Die dargestellten Performance-Szenarien zeigen nur mögliche Erträge auf, basieren dabei aber auf den Erträgen in der jüngeren Vergangenheit. Die tatsächlichen Erträge könnten niedriger ausfallen als angegeben.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Merkmale unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlicher Situation, Erfahrungen und Kenntnisse, des Anlageziels, der finanziellen Verhältnisse, der Verlustfähigkeit oder Risikotoleranz.

**Bitte beachten Sie:** Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Eine Veranlagung in Wertpapieren birgt neben den geschilderten Chancen auch Risiken. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Personen, die am Erwerb von Investmentfondsanteilen interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den/die aktuelle(n) Prospekt(e) bzw. die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen. Ist die Fondswährung eine andere Währung als die Heimatwährung des/der Anleger:in, so können Änderungen des entsprechenden Wechselkurses den Wert der Anlage sowie die Höhe der im Fonds anfallenden Kosten - umgerechnet in die Heimatwährung - positiv oder negativ beeinflussen.

Wir dürfen dieses Finanzprodukt weder direkt noch indirekt natürlichen bzw. juristischen Personen anbieten, verkaufen, weiterverkaufen oder liefern, die ihren Wohnsitz bzw. Unternehmenssitz in einem Land haben, in dem dies gesetzlich verboten ist. Wir dürfen in diesem Fall auch keine Produktinformationen anbieten.

Zu den Beschränkungen des Vertriebs des Fonds an amerikanische oder russische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Prospekt bzw. den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

In dieser Mitteilung wird ausdrücklich keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Diese Mitteilung ersetzt somit keine Anlageberatung und berücksichtigt weder die Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen, noch unterliegt sie dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Die Unterlage stellt keine Vertriebsaktivität der Verwaltungsgesellschaft dar und darf somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden.

Die Erste Asset Management GmbH ist mit den vermittelnden Sparkassen und der Erste Bank verbunden.

Beachten Sie auch die „Informationen über uns und unsere Wertpapierdienstleistungen“ Ihres Bankinstituts.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.



## Dieter Kerschbaum

Communications Specialist Österreich, Erste Asset Management