

<https://blog.de.erste-am.com/immobilien-auch-in-zeiten-der-pandemie-bei-investoren-gefragt/>

Immobilien auch in Zeiten der Pandemie bei Investoren gefragt

Dieter Kerschbaum



© © Herta Hurnaus

Auch in der Corona-Krise hält die Nachfrage der Investoren nach Immobilien an. Durch die Hilfsaktionen der Notenbanken und der Staaten ist viel Kapital im Umlauf und die Zinsen werden noch längere Zeit auf den niedrigen Niveaus verharren. Die Volumina der in Österreich angebotenen offenen Immobilienfonds sind folglich auch 2020 gestiegen. Laut Statistik der Vereinigung Österreichischer Investmentfondsgesellschaften (VÖIG) lag das in offenen Immobilienfonds veranlagte Volumen Ende November bei 9,6 Milliarden Euro – ein Zuwachs um 4,7 Prozent verglichen mit Jahresbeginn. Neuerlich ein Rekordwert!

ERSTE Immobilien KAG steigert Anlage-Volumen auf rund 2,4 Milliarden Euro

Die ERSTE Immobilien KAG – sie steht für die Entwicklung, Auflage und Verwaltung von soliden Immobilieninvestments- konnte mit den beiden Publikumsfonds [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) und [ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#) das Fondsvolumen noch deutlicher auf 2,48 Milliarden Euro erhöhen – ein Zuwachs von 10,7 Prozent verglichen mit dem Jahresende 2019 (Quelle VÖIG/OeKB per 30.11.2020). Für den ERSTE IMMOBILIENFONDS, der zu seinem „Geburtstag“ im Mai die 2 Milliarden Marke überschritten hatte, wurde im Juni eine Tranche von 100 Millionen Euro zur Zeichnung aufgelegt. Die Tranche war binnen weniger Wochen „ausverkauft“. Weitere Tranchen für beide Fonds sind für 2021 in Planung.

Wohnungsmarkt blieb von COVID-19 weitgehend verschont



Peter Karl, Geschäftsführer der ERSTE Immobilien:
„Kaum Auswirkungen durch die Pandemie.“ Foto © Klaus Ranger

Traditionellerweise ist die ERSTE Immobilien KAG mit ihren Immobilienfonds auf den Schwerpunkt Wohnen konzentriert. Die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie waren kaum zu spüren, wie Geschäftsführer Peter Karl betont. Was die Geschäfts- und Büroflächen anbelangt sei der überwiegende Teil nicht von den Covid-19 bedingten Schließungen betroffen gewesen. Karl sagte mir: „Unsere Investmentstrategie hat sich bei beiden Fonds auch in unruhigen Zeiten bewährt. Daher werden wir weiterhin daran festhalten.“

Mietwohnungen im Stadtgebiet weiterhin gefragt

Die Vermietungstätigkeit ist nach der Lockdown-Zeit deutlich angesprungen. Seit März wurden 8 Objekte (5 in Wien, 1 in Schwechat, 1 in Fischamend und 1 Büroobjekt in Hamburg – siehe Objektdetails) mit einem Volumen von rund 292 Millionen Euro in die Portfolios der beiden Fonds übernommen. Die Vermietungen laufen „erfreulich“, wie Karl berichtet: „Die Mieten sind marktüblich, wir können unsere Wohnungen erfolgreich am Markt platzieren.“ In der Planung wird auf Wohnungsgrößen, Grundrisse und Ausstattung Einfluss genommen. Was zählt ist die Lage, die Ausstattung und gut durchdachte Grundrisse mit Größen zwischen 40 und 60 Quadratmetern. Jede der neu übernommenen Wohnungen verfügt über Freiflächen wie Garten, Terrassen, Balkone oder Loggien, die in Zeiten von Corona noch mehr an Bedeutung gewonnen haben.

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die demografische Entwicklung ist dabei ausschlaggebend. Die Menschen ziehen vor allem im letzten Jahrzehnt verstärkt in Städte und städtische Ballungszentren. „Und wir investieren dort, wo Wohnraum nachgefragt wird bzw. in zunehmendem Ausmaß Pflegebedürfnisse gegeben sind“, betont ERSTE Immobilien-Geschäftsführer Karl

Nachhaltige Objekte sind noch rar

Einen immer größeren Stellenwert am Immobilienmarkt bekommt das Thema Nachhaltigkeit. Beim ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind die [klimaaktiv](#) Basisbeziehungsweise Muss-Kriterien die Grundvoraussetzung für ein Investment. Außerdem sind ökologische und soziale Aspekte entscheidend. Der Fonds kann diese Ansprüche erfüllen und wurde letztes Jahr mit dem [Österreichischen Umweltzeichen](#) ausgezeichnet. „Das Angebot am Markt für Objekte, die unseren Kriterien entsprechen, ist allerdings noch überschaubar“, bedauert Karl. „Umso mehr freut es uns, dass wir gerade in jüngster Zeit unser Portfolio um 3 Objekte erweitern konnten“. Auch für 2021 hat ERSTE Immobilien interessante Objekte im Visier und sieht einer positiven Realisierung zuversichtlich entgegen.

Details zu den neuen Objekten, die 2020 erworben wurden

• Area 5.0 – ERSTE IMMOBILIENFONDS

Deelbögenkamp 4; 22297 Hamburg

Im Oktober hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS das größte Einzelinvestment der Unternehmensgeschichte eingebucht. Die Büroimmobilie „Area 5.0“ befindet sich im Norden von Hamburg und wurde in den letzten Monaten umfangreich modernisiert. Das Objekt beherbergt moderne Büros aller Größenordnungen mit Meeting-Räumen und vielseitigen voll flexiblen Bereichen. Die Büroimmobilie verfügt über rd. 32.000 m² Nutzfläche und ist zu 100% vermietet. Die bonitätsstarken Unternehmen kommen unter anderem aus der Telekommunikationsbranche, dem Rundfunk sowie dem Technologie- und Internetbereich.

• Favoritenstraße 92; 1010 Wien – ERSTE IMMOBILIENFONDS

Das in Bau befindliche Wohnprojekt liegt unweit des Wiener Hauptbahnhofes und des Sonnwendviertels in der Fußgängerzone unweit des Columbuscenters. Neben Geschäftsflächen im EG und Büroräumlichkeiten im 1. OG sind 99 Wohnungen in Errichtung. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

• Schichtgründe 3B – ERSTE IMMOBILIENFONDS

Hans-Cermak-Gasse / Erna-Musikgasse, 1210 Wien

Die Schichtgründe (benannt nach der früheren Sodafabrik von Georg Schicht) liegen in einem größeren Entwicklungsgebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Veterinärmedizinischen Universität. Die Wohnimmobilie verfügt über 200 Wohneinheiten, die sich auf 4 Gebäudekomplexe aufteilen. Die Wohnungen, mit 2 bis 4 Zimmern, sind mit Eichenparkett, modernen Fliesen sowie hochwertigen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Die Immobilie besticht mit großzügig begrünten Freiflächen und einem Kinderspielplatz. Vor wenigen Tagen wurde das von dem Architekten Markt Gilbert konzipierte Gebäude mit dem *Architecture Masterprize 2020* ausgezeichnet.

• „Stages – Wohnen wo Unterhaltung zu Hause ist“ – ERSTE IMMOBILIENFONDS

Paragonstraße 2; 1030 Wien

Eine Wohnimmobilie über 11 Stockwerke mit insgesamt 115 Wohnungen und einem Kindergarten im Erdgeschoss. Wohnungen zwischen 49m² und 119 m², mit Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse), hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung und Komplettküche, Nähe U3 Station Gasometer, bereits voll vermietet vor der Übergabe.

• „Der Markhof“ – ERSTE IMMOBILIENFONDS

Mautner Markhof-Strasse 6; 2320 Schwechat

Eine Wohnimmobilie mit 101 Wohnungen auf 2 Baukörper aufgeteilt, nahe der Wiener Stadtgrenze. Alle Wohnungen sind mit Parkettböden, kontrollierter Wohnraumlüftung sowie Küche mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Es gibt eine große allgemeine Dachterrasse und einen Innenhof. Hauseigene Tiefgarage mit 160 PKW- und Motorrad-Stellplätzen, E-Car Ladestation.

• Schichtgründe 4A – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Hans-Cermak-Gasse / Angyalföldstraße, 1210 Wien

Weiteres Gebäude nahe der Veterinärmedizinischen Universität für studentisches Wohnen mit 69 Wohneinheiten, Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräumen sowie Waschküche. Voll möblierte Zimmer, hochwertig ausgestattet mit komplettem Medienzugang (A1, UPC und SAT- Anschluss). Darüber hinaus befinden sich im Gebäude weitere 97 Wohnungen sowie eine Bäckerei und ein Kindergarten im Erdgeschoss. Die Wohnungen, mit 2 bis 4 Zimmern und einer Größe zwischen 39 und 100 m², verfügen mehrheitlich über individuelle Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Die Immobilie ist [klimaaktiv-zertifiziert](#) mit dem Bronze Status.

• Donauefelder Straße 95, 1210 Wien – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Eine Wohnhausanlage mit 50 Wohnungen und Größen zwischen 40 und 74 Quadratmetern. Die Wohnungen verfügen Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone und Loggien. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Wohnhausanlage wird gerade errichtet und im Juni 2022 fertiggestellt. Das Gebäude ist [klimaaktiv](#) – Bronze Standard zertifiziert.

• Seniorenresidenz Fischamend – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Hainburger Straße 17-19, 2401 Fischamend

Ein Wohnheim mit Wohnräumen auf die Bedürfnisse der Bewohner/innen abgestimmt – in einer familiären und häuslichen Umgebung. Das Heim wird von HUMANOCARE betrieben. Das Unternehmen im Gesundheits- und Sozialbereich betreut seit über 20 Jahren Seniorenwohnheime in ganz Österreich. Mit seiner Erfahrung und Kompetenz unterstützt es ältere Menschen, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Rehabilitation. Das Gebäude ist [klimaaktiv](#) ausgezeichnet.



Paragonstraße 2; 1030 Wien, Foto © Andrea Ehrenreich

Vorteile	Zu beachtende Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden). ▪ Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen. ▪ Fonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau. ▪ Investition in ein breit gestreutes Portfolio. ▪ Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan ▪ Zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensionsrückstellungen geeignet (Deckung 103,50 Euro je Anteil bzw. 102,00 je Anteil). ▪ Geeignet für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. ▪ MieterInnen 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 empfohlene Behaltdauer beträgt mindestens 3 Jahre. ▪ Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist jedoch grundsätzlich als längerfristiges Investment zu sehen.

Wichtige rechtliche Hinweise:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Hierbei handelt es sich um eine Werbemittelteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idgF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Für die von der Erste Asset Management GmbH und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt und im Falle der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.erste-am.com bzw. www.ersteimmobilien.at abrufbar und stehen dem/der interessierten AnlegerIn 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 die Wesentliche Anlegerinformation/KID erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente, sind auf der Homepage www.erste-am.com bzw. www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere AnlegerInnen und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer AnlegerInnen hinsichtlich des Ertrags, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

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 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 ersichtlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher und englischer Sprache auf der Homepage 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.

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