

<https://blog.de.erste-am.com/immobilien-sind-weiter-gefragt/>

Immobilien sind weiter gefragt

Dieter Kerschbaum

© (c) Nussmüller Hohensinn Lorenz

Wegen der Corona-Krise blicken viele Investoren gespannt auf die Immobilienmärkte. Die meisten Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die Investorennachfrage nach Immobilien und damit die Immobilienpreise stabil bleiben. Durch die Hilfsaktionen der Notenbanken und der Staaten ist viel Geld im Umlauf und die Zinsen werden noch auf längere Zeit bei Null bleiben. Das stützt Anlegen in Immobilien.

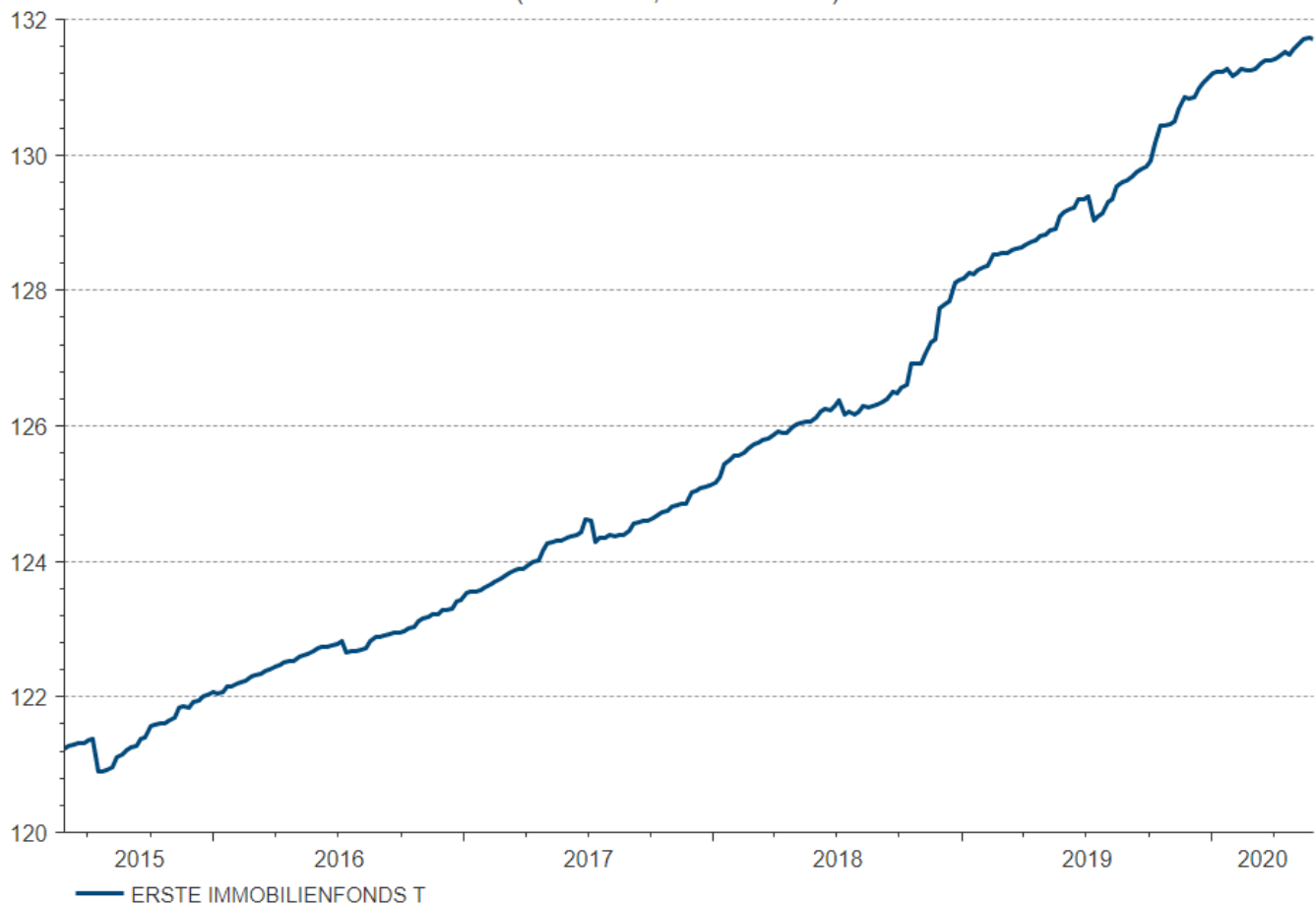
Trotzdem steuern wir auf eine der schwersten Rezessionen seit den 1930-er Jahren zu. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gestiegen. Da stellt sich für Investoren natürlich die Frage, ob der Immobilienboom der letzten Jahre in so einem Umfeld anhalten wird und wie sehr Immobilienfonds von der Krise betroffen sind? Wir sprachen mit **Peter Karl**, Vorsitzender der Geschäftsführung der **ERSTE IMMOBILIEN KAG**, über die Aussichten für die Immobilienmärkte und Immobilienfonds in Zeiten von Corona.

Wie geht es der ERSTE Immobilien KAG und den beiden Immobilienfonds in Corona-Zeiten?

Immobilienfonds waren in den letzten Jahren stark gefragt und an dieser Situation hat sich auch durch Corona nichts geändert. Im Gegenteil. Durch die Rettungsmaßnahmen der Notenbanken wird weltweit neues Kapital in den Kreislauf der Geldwirtschaft gepumpt, um die Wirtschaft vor Kollateralschäden zu bewahren.

Das allgemeine Zinsniveau wird dadurch in den nächsten Jahren gedämpft bleiben, wodurch die Immobilienmärkte gut unterstützt bleiben sollten. Das Volumen der beiden **ERSTE Immobilien-Fonds** ist seit Jahresbeginn trotz Corona leicht gestiegen. Wir halten Ende April bei einem Gesamtvolumen von 2,3 Milliarden Euro.

Wertentwicklung ERSTE IMMOBILIENFONDS in den letzten 5 Jahren (2015-2020, Werte in Euro)



Source: Refinitiv Datastream

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

Wie haben die enormen Kursschwankungen an den Börsen die Immobilienfonds beeinflusst?

Gar nicht. Immobilienfonds notieren nicht an der Börse. Ihr Preis orientiert sich an den laufenden Mieterträgen sowie an der Entwicklung am Immobilienmarkt. Angebot und Nachfrage an den Finanzmärkten haben keinerlei Auswirkungen auf die Immobilienfonds.

Aber die großen Dellen, die die weltweite Pandemie verursacht hat, werden zu spüren sein?

Natürlich ist der Immobilienmarkt von dieser globalen Rezession betroffen. Grundsätzlich gehen wir aber davon aus, dass Immobilien als Anlageklasse auch in Zukunft von Investoren gefragt sein werden. Es sind weiterhin keine Zinssteigerungen zu erwarten, also fehlt es an Alternativen. Immer wichtiger wird bei der Immobilienanlage die Differenzierung nach Lage und Nutzungsart.

So wird es für Nutzungsarten, die stärker von der Corona-Krise und der Rezession betroffen sind bzw. schwierigere Lagen aus unserer Sicht höhere Risikoabschläge geben. Gute Qualität in guten Lagen wird zumindest stabil bleiben.

Die wirtschaftliche Lage vieler Unternehmen, die besonders betroffen sind, wie zB in der Gastronomie und im Tourismus, ist alles andere als rosig. Sind die Fonds der ERSTE Immobilien KAG mit Mietausfällen infolge von Corona konfrontiert und wenn ja, wie stark beeinträchtigen diese voraussichtlich die Rendite?

Beide Immobilienfonds sind gut aufgestellt. Der Großteil der Objekte sind Wohnimmobilien. Sowohl für den [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) als auch für den [ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#) gilt außerdem, dass der überwiegende Teil der Geschäfts- und Büroflächen an Unternehmen vermietet ist, die nicht von einer Schließung betroffen waren und sind. Das sind z.B. zahlreiche Lebensmittelsupermärkte sowie Behörden, Apotheken oder Ärzte. Natürlich gibt es aber auch einzelne Flächen (zB Gastronomie oder Kindergärten), die von Schließungen betroffen waren. Diese wirken sich aber auf Grund des sehr kleinen Anteils am Portfolio für die Fonds nur minimal aus.

Der überwiegende Anteil der Objekte in ihren Fonds sind also Mietwohnungen. Wie sieht es da aus? Kommen die Mieten herein, können sich die Menschen die Mieten noch leisten, wenn sie arbeitslos geworden sind oder sich in Kurzarbeit befinden?

Die beiden Fonds verfügen über ein breit gestreutes Portfolio mit rund 7.400 Wohnungen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Österreich über ein im internationalen Vergleich sehr gutes Sozialsystem verfügt. Neben den bestehenden sozialen Leistungen wie Arbeitslosengeld, Beihilfen, etc. greift die Republik in diesen Zeiten unterstützend mit weiteren Maßnahmen wie Kurzarbeit aktiv ein.

Diese Mechanismen federn die Auswirkungen der Krise im Wohnungsmarkt ab. Außerdem macht sich bezahlt, dass wir beim Aufbau unseres Wohnportfolios immer darauf geachtet haben, dass die Mieten für eine breite Schicht von Nutzern auch leistbar sind. Tatsache ist jedenfalls, dass wir bisher keine Corona-bedingten Mietausfälle zu verzeichnen haben und nur eine Hand voll Mieter um eine Stundung angefragt haben.

Es kann aber trotzdem der Fall eintreten, dass Mieten nach einer gewährten Stundung nicht einbringlich ist. Dies würde dann einen Ausfall der Mieteinnahme der Wohnung bedeuten. Aus aktueller Sicht gehen wir aber wie gesagt nur von geringen Auswirkungen auf die Performance der Fonds aus.

„Mieten müssen leistbar sein“

Peter Karl, ERSTE Immobilien KAG

Was plant die ERSTE Immobilien KAG in nächster Zeit? Können die beiden Fonds für neue AnlegerInnen geöffnet werden? Wann wird man wieder Anteile kaufen können?

Der Wohnbereich ist nach wie vor gut nachgefragt. Denn Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die demografische Entwicklung ist dabei ausschlaggebend. In Zeiten von hohen Arbeitslosenraten spielt der Faktor Leistbarkeit natürlich eine zentrale Rolle. Auf der Angebotsseite ist die Lage nach wie vor unverändert: Es sind leider immer noch relativ wenige attraktive Objekte am Markt.

Wir prüfen laufend verschiedene Immobilien bzw. Projekte für einen möglichen Ankauf. Hier zeichnet sich eine Investmentmöglichkeit ab. Daher können wir den ERSTE IMMOBILIENFONDS am 2. Juni wieder für den Erwerb von Anteilen öffnen, was uns sehr freut.

Links:

Weitere Informationen über den [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) und [Risikohinweise](#).

Was ist ein Immobilienfonds? <https://blog.de.erste-am.com/was-ist-ein-immobilienfonds/>

Zum Objektbild: Smart City Graz www.smartcitygraz.at

Graz ist eine stark wachsende Stadt mit begrenzten Siedlungsflächen. Die Grazer Stadtentwicklung zielt daher auf die Verdichtung von innerstädtischen, infrastrukturell bestens ausgestatteten Lagen. Hier sollen energieeffiziente, ressourcenschonende und emissionsarme Stadtquartiere mit höchster Lebensqualität realisiert werden. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat sich ein Wohnobjekt in der Smart City Graz gesichert.

Wichtige rechtliche Hinweise:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH. 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 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 die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.erste-am.com abrufbar und stehen dem/der interessierten AnlegerIn kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der 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 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.



Dieter Kerschbaum

Communications Specialist Österreich, Erste Asset Management