

<https://blog.de.erste-am.com/macht-investieren-in-immobilien-noch-sinn/>

## Macht Investieren in Immobilien noch Sinn?

ERSTE Immobilien KAG / Dieter Kerschbaum



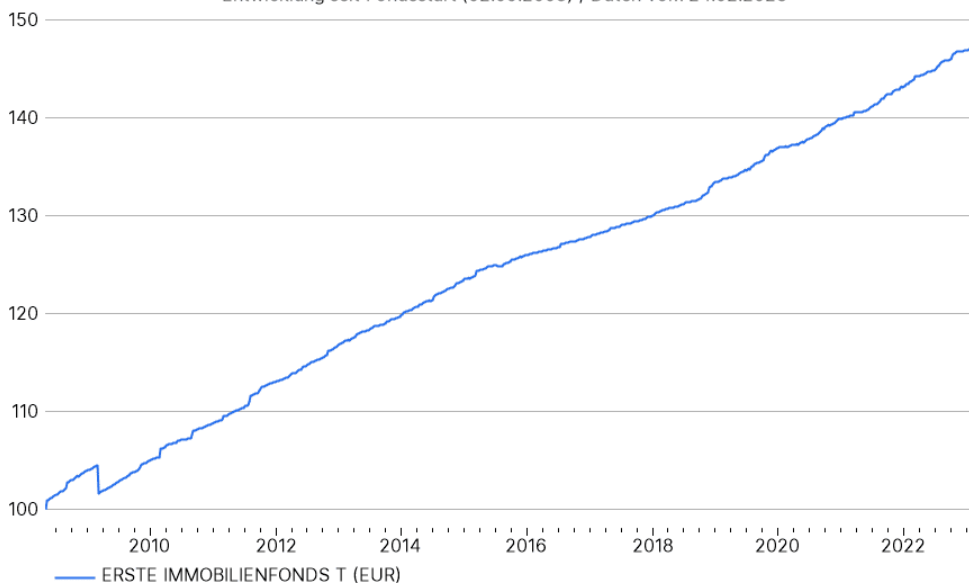
© (c) ERSTE Immo KAG / Jens Ellensohn

Immobilien gelten seit jeher als solide Geldanlage dank ihrer Stabilität und Inflationsresistenz. Das Gute für Anleger:innen, die sich Gedanken über die Anschaffung einer Immobilie machen und heute noch nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung haben: Über Immobilienfonds kann man schon mit geringen Beträgen in „reale Werte“ (Grund) und Boden investieren.

Die bei Erste Bank und Sparkasse erhältlichen Immobilienfonds, der [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) und der [ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#), liefern schon seit vielen Jahren kontinuierliche Erträge (siehe Grafiken). Im folgenden Blog gehen wir der Frage nach, wie sich die steigenden Preise (Inflation) und Zinsen auf den Immobilienmarkt auswirken und wie die Expert:innen der ERSTE Immobilien die Anlage-Chancen beurteilen und was man bei einer Anlage in Immobilien beachten muss. ERSTE Immobilien Geschäftsführer Peter Karl stand uns Rede und Antwort.

### Wertentwicklung ERSTE IMMOBILIENFONDS

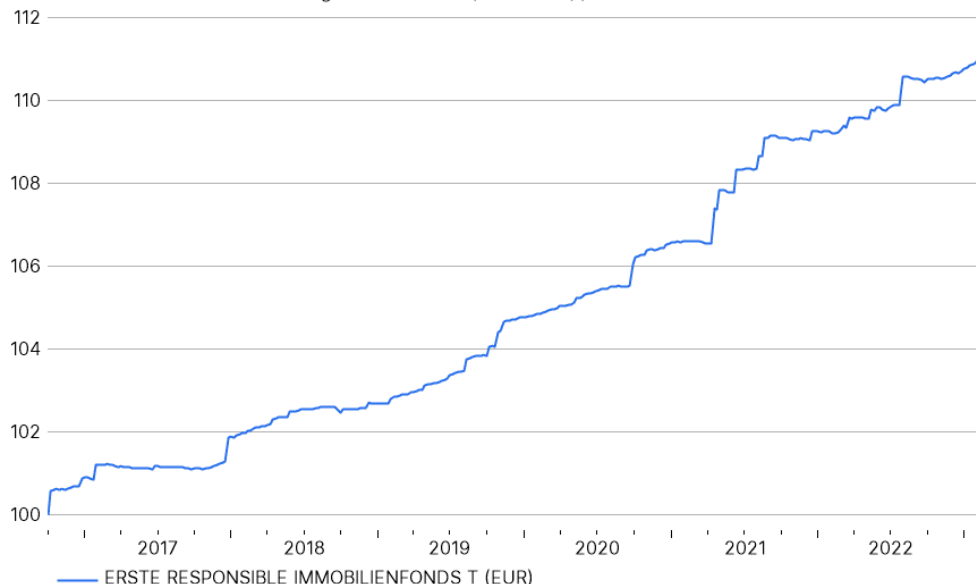
Entwicklung seit Fondsstart (02.05.2008) / Daten vom 24.02.2023



Quelle: Refinitiv Datastream

## Wertentwicklung ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Entwicklung seit Fondsstart (03.10.2016) / Daten vom 24.02.2023



Quelle: Refinitiv Datastream

Quelle: Refinitiv Datastream; Daten vom 24.02.2023; Wertentwicklung inkl. Ausschüttungen (brutto)

Hinweis: Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt lt. OeKB Methode. 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 2,00 % und allenfalls individuelle transaktionsbezogene oder laufend ertragsmindernde Kosten (z.B. Konto- oder Depotgebühren) sind in der Darstellung nicht berücksichtigt. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

### Wie ist das Jahr 2022 für die beiden ERSTE-Immobilienfonds gelaufen?

Wir haben ein turbulentes Jahr hinter uns. Der Markt hat sich von einem Verkäufer- hin zu einem Käufermarkt gedreht. Trotz allgemein turbulenter Umstände manövriert die ERSTE Immobilien KAG ihre beiden Fonds erfolgreich durch die Krise(n). Das Flaggschiff, der **ERSTE IMMOBILIENFONDS**, bewährt sich auch in stürmischen Zeiten und setzt seinen Schwerpunkt weiterhin auf das Thema Wohnen, ergänzt durch hochwertige Büroimmobilien. Seit 2008 am Markt, umfasst er ein Fondsvolumen von rund 2,5 Milliarden Euro und insgesamt 7.000 Wohnungen in demografisch wichtigen Städten wie beispielsweise Wien, Graz oder Hamburg, wo letztes Jahr die moderne und nachhaltige Büroimmobilie ConneXion übernommen wurde. Die allgemein gute Vermietungsquote schafft außerdem stabile Mieterträge. Der seit 2016 bestehende und damit weitaus jüngere **ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS** baut sein Fondsvolumen auf rund 532 Millionen Euro aus und erweitert sein Portfolio um insgesamt vier nachhaltige Immobilienprojekte. Der Fokus liegt neben Immobilien der Bildung und Forschung auf Wohnen sowie Wohnformen mit Zusatznutzen wie Seniorenheimen oder Betreubares Wohnen. Allgemeine Voraussetzung ist dabei stets die Erfüllung der klimaaktiv-Kriterien. Gemeinsam wird in beiden Fonds per Ultimo 2022 ein Fondsvolumen von 3,1 Milliarden Euro verwaltet.

### Wie wirken sich die hohe Inflation und die gestiegenen Zinsen auf den Immobilienmarkt aus?

Die gestiegenen Zinsen, die hohe Inflation und neue Verordnung der Immobilienfinanzierungen (KIM-Verordnung) wirken sich auf den Eigentümer-Markt aus. Der für unsere Immobilienfonds eigentlich relevante Mietermarkt funktioniert nach wie vor, sowohl bei Wohnimmobilien als auch bei Büro- und Geschäftsimmobilien. Die Nachfrage nach vernünftig bepreisten Wohneinheiten ist in den letzten Wochen sogar deutlich angezogen: Aufgrund der höheren Zinsbelastung im Eigentum steigt die Zahl derer, die sich eine Wohnung oder ein Haus nicht mehr leisten können. Diese bevorzugen die Miete, was sich auf unsere Immobilienfonds günstig auswirkt. Die Inflation im Mietbereich kann man in der Regel durch die Indexierung abfedern. Die Anpassung der Miete ist im Mietvertrag geregelt.

### Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit im Wohnbau angesichts der explodierenden Strom- und Energiepreise?

Nicht nur bei Mieter:innen, sondern auch Investor:innen, liegt Nachhaltigkeit im gesteigerten Interesse. Mit der Offenlegungsverordnung der EU sind nun auch strengere Beweiskriterien verpflichtend. Die ERSTE Immobilien KAG hat den Trend frühzeitig erkannt und schon vor Jahren begonnen, ihr Portfolio daraufhin auszurichten. Energieeffizienz sowie die Schonung der Ressourcen und damit eine Senkung der laufenden Kosten, haben durch die hohe Inflation nun noch mehr an Bedeutung gewonnen. Schon eine ganze Reihe von Objekten in unseren Fonds können im Hinblick auf den Energieverbrauch und Ressourcenschonung als mustergültig bezeichnet werden. Darauf sind wir wirklich stolz. Es gibt keine Alternative, aber man kann natürlich nicht von heute auf morgen die Welt verändern. Das ist schon klar. Aber wir tun das mit Freude und aus voller Überzeugung.



*„Schon eine ganze Reihe von Objekten in unseren Fonds können im Hinblick auf den Energieverbrauch und Ressourcenschonung als mustergültig bezeichnet werden.“*

**Peter Karl, Geschäftsführer ERSTE Immobilien KAG**

#### **Was tut sich in den Fonds? Welche Objekte wurden erworben?**

Für den **ERSTE IMMOBILIENFONDS** wurden 2022 die zwei neuen Wohnimmobilien **Violaa** im 10. Bezirk mit 249 Wohnungen sowie **„Der Ballon“** im 22. Bezirk mit insgesamt 200 Einheiten übernommen. Absolutes Highlight des Jahres ist der Erwerb des Bürogebäudes **ConneXion** in Hamburger Bestlage und modernster digitaler Infrastruktur. Nach DGNB-Gold Standards konzipiert, WireScore Gold zertifiziert und mit dem „Madaster Material Passport“ dokumentiert, ist es besonders auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Anfang 2023 folgte außerdem die Aufnahme der hochwertigen Büroimmobilie **Silo Plus** in der Lemböckgasse im 23. Bezirk ins Portfolio. DGNB-Gold und klimaaktiv-Bronze zertifiziert, punktet es vor allem mit niedrigen Betriebskosten dank nachhaltiger Gebäudetechnik wie Geothermie und Photovoltaik.



Die moderne Wohnimmobilie in der Poststraße 1 in Dornbirn ist seit Anfang des Jahres Teil des Portfolios des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

(c) ERSTE Immo KAG / Jens Ellensohn

Der **ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS** erweiterte 2022 sein Portfolio um zwei neue Pflegeheime in Österreich: das **Seniorenheim in Fischamend** wurde im Februar eröffnet, ein weiteres entsteht im Schwarzaual im Steirischen Bezirk Wolfsberg. Außerdem entsteht derzeit ein neues Wohngebäude in **Mattighofen** in Oberösterreich. Anfang 2023 wurde der Erwerb der hochwertig ausgestatteten Wohnimmobilie in Dornbirn abgeschlossen. In zentraler Lage in der **Poststraße 1**, nahe dem Bahnhof und Zentrum, empfängt der moderne Neubau mit 21 Wohneinheiten mit Fußbodenheizung, Küche, Terrasse oder Balkon seine Mieter:innen. Die Immobilie wurde nach klimaaktiv Silber Kriterien zertifiziert.

#### 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, Liegen-schaften oder Teile davon leer stehen.
- Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungs-aussetzungen 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 Mindest-beholdedauer von einem Jahr sowie eine Rückgabefrist von einem weiteren Jahr (zusätzlich) für die Rückgabe von Anteil-scheinen 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 Rückgabeerklärung 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.



## ERSTE Immobilien KAG / Dieter Kerschbaum