

<https://blog.de.erste-am.com/nachhaltige-immobilien-ein-gruener-baustein-fuer-das-depot/>

## Nachhaltige Immobilien - Ein grüner Baustein für das Depot

Dieter Kerschbaum



© (c) Andrea Ehrenreich

Immer mehr Anlegerinnen und Anleger wollen für ihr Geld auf ökologische und ethische Aspekte berücksichtigt wissen. Von einer Modererscheinung kann da längst nicht mehr die Rede sein. Ökologische und ethische Verträglichkeit, die Reduktion von Schadstoffen, das Ersetzen fossiler Energie durch Wasserstoff, Solar- und Windkraft gehören längst zu den Anforderungen in vielen Bereichen der Wirtschaft. Nachhaltigkeit ist mittlerweile ein großes Thema beim Geld-Anlegen, wie die stark wachsende Zahl nachhaltiger Fonds beweist.

### Green Deal der EU ist Triebfeder

Auch in der Immobilienbranche ist die Nachhaltigkeit eine immer wichtigere Anforderung. Man braucht nur die Kritik an der rasanten Flächenversiegelung betrachten oder die Frage nach Energieeffizienz von Gebäuden. Der von der EU Kommissionspräsidentin von der Leyen ausgerufene „Green Deal“ ist nur eine Triebfeder für die Immobilienbranche. Dass in Hinkunft auch beim Bauen und Wohnen mehr auf Nachhaltigkeit geachtet werden muss, ist ein Gebot der Stunde. Immerhin will man bis 2050 die Klimaneutralität Europas erreichen, was hohe Anforderungen an den Immobiliensektor mit sich bringt. Sind doch Gebäude für ein erhebliches Maß des Energieverbrauchs verantwortlich. Mit der gerade ins Amt tretenden neuen Administration in den USA unter Joe Biden dürfte eine aktive Klimapolitik weitere Unterstützung erhalten

Die in der Erste Bank- und Sparkassengruppe tätige [ERSTE Immobilien KAG](#) gilt als eine der Vorreiterinnen beim Anlegen in nachhaltige Immobilien und setzt mit dem ersten in Österreich aufgelegten nachhaltigen [ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#) maßgebliche Akzente für das Thema ökologisch nachhaltiges Bauen.

### Nachhaltig in Immobilien anlegen - Ja das geht!

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein Offener Immobilienfonds nach [dem Immobilien-Investmentfondsgesetz \(ImmoInvFG\)](#) bzw. dem [Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz \(AIFMG\)](#). Dabei ist wichtig festzuhalten, dass man direkt in Immobilien investiert und nicht über den „Umweg“ der Börse. Es handelt sich um eine Anlage in „reale Werte“ (Grund und Boden), die nicht den Gesetzmäßigkeiten des Kapitalmarktes unterworfen ist.

Siehe dazu den Blogbeitrag [„Was ist ein Immobilienfonds?“](#)

### Nachhaltige Kriterien für die Immobilien-Anlage



2019 bekam ERSTE Immobilien das Österreichische Umweltzeichen durch die damalige Nachhaltigkeitsministerin Maria Patek

Für den nachhaltigen ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS werden Immobilien angekauft, die bestimmten Merkmalen entsprechen. Der Fonds ist Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie „Finanzprodukte“. Er orientiert sich daher zum einen an den [Klimaaktiv-Kriterien](#) für Gebäude. Zum anderen bilden die Nachhaltigkeitskriterien der ERSTE Immobilien (Soziale Aspekte, Umwelt und Wirtschaftlichkeit) eine weitere Entscheidungsgrundlage für die Investments.

Siehe auch unseren Blogbeitrag: [„Was ist das Österreichische Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte?“](#)

verliehen. Peter Karl (CEO ERSTE Immobilien, im Bild rechts) und Martin Mörxbauer (Transaction Management ERSTE Immobilien) nahmen die Auszeichnung entgegen. (c)BMNT/Paul Gruber

### Worauf wird bei der Auswahl der Objekte geachtet?

Die für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS in Frage kommenden Objekte müssen langfristig eine nachhaltige Wertschöpfungsstrategie verfolgen und verschiedenste Kriterien erfüllen:

- Umweltkriterien: Materialien, Ressourcen- und Abfallmanagement, ökologische Verträglichkeit (z.B. Photovoltaikanlage, Baumaterialien, Qualität der Raumluft und Sonnenschutz)
- Soziale Aspekte: Anbindung an den Verkehr, Lebensmittelversorgung, Lebensqualität für die Bewohner des Gebäudes, Nutzung mit sozialem Charakter (z.B. Seniorenwohnheim, Ärztezentrum)
- Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Zukunftsfähigkeit des Objektes, Vermietung von Erdgeschosszonen
- Ausschlusskriterien: z.B. Ölheizung, unethische Nutzer (Waffenhändler, Wettspielunternehmen)

Diese Kriterien werden nicht isoliert für sich gesehen. Entscheidend für die Wahl eines Objektes, das den nachhaltigen Kriterien der ERSTE Immobilien KAG entsprechen sollte, ist das Zusammenspiel all dieser Faktoren!

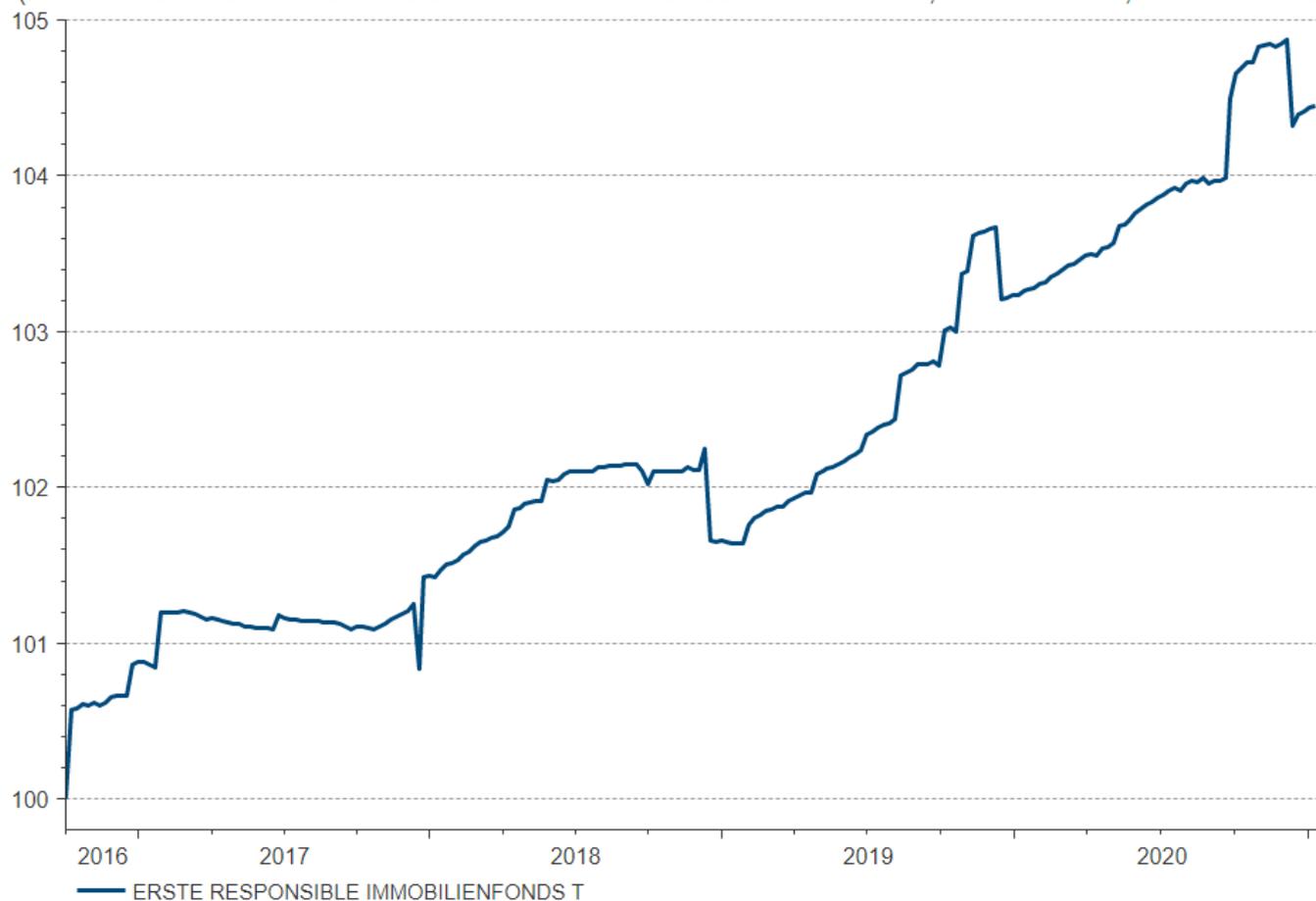
### Wie hat sich der Immobilienmarkt im Corona-Jahr 2020 entwickelt?

Auch in der Corona-Krise hält die Nachfrage der Investoren nach Immobilien an. Nach wie vor fließt viel Geld in den Markt. Die Auswirkungen der Pandemie haben sich erfreulicherweise in Grenzen gehalten. 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 4,9 Prozent verglichen mit Jahresbeginn (Stand Dezember 2020). Neuerlich ein Rekordwert!

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS weist seit dem Fondsstart am 3.10.2016 eine solide Wertentwicklung von rund 1,5% pro Jahr aus.

## Stabile Wertentwicklung bei nachhaltigen Immobilien

(Performance ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS seit Fondsstart , Werte indexiert, 3.10.2016 = 100)



Source: Refinitiv Datastream

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- und Depotgebühren) sind in der Darstellung nicht berücksichtigt. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

### ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS - Start ins Neue Jahr mit einer Neuen Tranche

Die Suche nach geeigneten Immobilien nimmt Zeit in Anspruch. Zu viel Liquidität (= nicht in Immobilien veranlagte Gelder) wirkt sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auf die Performance aus. Daher werden die Anteilscheine nur in Tranchen (= vorab festgelegtes Volumen) ausgegeben. So können die Mittelzuflüsse aktiv gesteuert werden.

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS startet nun ins neue Jahr mit einer neuen Tranche: Dies wird durch die Aussicht auf ein interessantes Immobilienprojekt möglich. Die neue Tranche hat ein Volumen von rund 100 Millionen Euro und kann seit 11. Jänner bei Erste Bank und Sparkasse gezeichnet werden. Eine Investition in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gilt übrigens auch als mündelsichere Veranlagung und ist geeignet für die Eröffnung eines [s Fonds Plan](#) (Fondssparen)

Wenn das Volumen verkauft ist, werden bis auf weiteres keine neuen Anteilscheine mehr ausgegeben. Um die Rückgabewünsche der Anlegerinnen und Anleger zu erfüllen, hält der Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz liquide Gelder in Höhe von mindestens 10 % des Fondsvermögens.

### Vorteile für AnlegerInnen



- 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.
- Der nachhaltige Fonds investiert in soziale und öffentliche Infrastruktur.
- Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan.
- Zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensionsrückstellungen geeignet (Deckung 102,00 Euro je Anteil).
- Geeignet für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag.

### Zu beachtende Risiken



- 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 grundsätzlich als längerfristiges Investment zu sehen.

#### Wichtige rechtliche Hinweise:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht.

Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger 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 Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien

#### 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](http://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](http://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