

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

Was ist ein Immobilienfonds?

Dieter Kerschbaum



© (c) Neumayr/Leo

Immobilien gelten für die meisten Anlegerinnen und Anlegern als solide Geldanlage. Gerade in Zeiten extrem niedriger Zinsen ist die Nachfrage nach den vier Wänden umso größer. Über Immobilienfonds kann man schon mit geringen Beträgen in „reale Werte“ (Grund und Boden) investieren.

Österreichische Offene [Immobilienfonds](#)

Offene Immobilienfonds bzw. Immobilien-Investmentfonds nach [dem Immobilien-Investmentfondsgesetz \(ImmoInvFG\)](#) bzw. dem [Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz \(AIFMG\)](#) sind in Österreich seit dem 01.09.2003 zugelassen. Das Hauptanliegen des ImmoInvFG und des AIFMG ist der Anlegerschutz. Hier stehen die Aspekte der Sicherheit, der Kontrolle und die Publizitätsbestimmungen im Vordergrund. Offene Immobilienfonds sind verpflichtet, die Gelder ihrer Investoren zurückzunehmen. In Sondersituationen kann die Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilscheinen ausgesetzt werden.

Wie funktioniert ein Immobilienfonds?

Ein Offener Immobilienfonds ist mit einem [Investmentfonds](#) vergleichbar. Im Unterschied zu einem „herkömmlichen“ Investmentfonds investiert der Immobilienfonds jedoch in Immobilien wie Wohnhäuser, Büroobjekte uä. Ein Immobilienfonds macht es möglich bereits ab kleineren Summen in diese Sachwerte anzulegen. Der Fonds wird durch eine Immobilien Kapitalanlagegesellschaft professionell verwaltet und schüttet allfällige Mieterträge an die Anteilseigner aus.

[Der Rechenwert](#) der Fondsanteile wird nicht an der Börse bestimmt. Er wird gemäß gesetzlicher Bestimmungen von der Depotbank / Verwahrstelle auf Basis der Mieterträge und Bewertungen der Immobilien (durch unabhängige Sachverständige) sowie der liquiden Mittel ermittelt. Ein Immobilienfonds verfolgt das Ziel, seine Immobilien nachhaltig zu bewirtschaften und stabile Erträge zu erzielen. In der Regel sind die Objekte in einem Immobilienfonds breit gestreut.



Im Herzen der Seestadt Aspern in Wien liegt die neueste Immobilie des ERSTE IMMOBILIENFONDS. Das Wohnhochhaus Lakeside mit seinen 14 Stockwerken wurde im Oktober 2019 übernommen und ist bereits die zwölfte Wohnimmobilie des ERSTE IMMOBILIENFONDS in dem neuen Stadtentwicklungsgebiet.

Wodurch unterscheiden sich Immobilienfonds?

Ein Unterscheidungsmerkmal von Immobilienfonds ist die Anlageregion, in der sich die Werte befinden (zB Österreich, Deutschland, Staat in Mittel- und Osteuropa, USA, Asien). Immobilienfonds unterscheiden sich auch durch die Art der Objekte, in die sie investieren. Der Schwerpunkt kann im Wohnbau liegen oder bei Büro- und Gewerbeobjekten. Neuerdings gibt es auch sogenannte nachhaltige Immobilienfonds, die besondere Kriterien im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Objekte, Umweltverträglichkeit und die soziale Komponente an den Tag legen (siehe z.B. den [Nachhaltigkeitskatalog der ERSTE Immobilien KAG](#)).

Immobilienfonds und Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

Immobilienfonds werden von einer [Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft](#) aufgelegt und verwaltet. Das Fondsvermögen eines Immobilienfonds steht im Eigentum der Anleger. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält und verwaltet dieses treuhändig für die Anteilinhaber. Eine Übersicht über die in Österreich tätigen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften findet man auf der Internet-Seite [der Vereinigung Österreichischer Investmentgesellschaften \(VÖIG\)](#).

Risiken von Immobilienfonds

Immobilien gelten als solide Anlageform. Es kann jedoch passieren, dass Immobilien an Wert verlieren, MieterInnen keine Zahlungen leisten oder Liegenschaften leer stehen. Eine solche Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und zur Aussetzung von Ausschüttungen führen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen. Aufgrund außergewöhnlicher Umstände kann die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ausgesetzt werden. Eine Veranlagung in Immobilien bzw. in Immobilienfonds ist grundsätzlich als längerfristiges Investment zu sehen.

Zusammenfassung:

Immobilienfonds bieten die Möglichkeit schon mit wenig Geld in reale Werte (Grund und Boden) zu investieren. Durch die breite Streuung der Objekte, die Verwaltung durch ein professionelles Fondsmanagement und die tägliche Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sind sie eine Alternative zum direkten Kauf eines Objektes. Immobilienfonds können so wie Immobilien auch an Wert verlieren.

Links:

[ERSTE IMMOBILIENFONDS](#)

[Vereinigung Österreichischer Investmentgesellschaften \(VÖIG\)](#)

[Immobilien-Investmentfondsgesetz](#)

[Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz](#)

Wichtige rechtliche Hinweise:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

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