

IMMOBILIENFONDS NEWS

NACHRICHTEN FÜR FONDSANLEGER

ERSTE IMMOBILIEN 
Kapitalanlagegesellschaft

NACHFRAGE BEI WOHNUNGEN
NIEDRIGE ZINSEN SCHAFFEN WACHSTUM

SELBSTBESTIMMT WOHNEN
NEUE WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

NEUZUGANG IN HAMBURG
BÜROHAUS AREA 5.0

ÖSTERREICHS STÄDTE WERDEN SMART



Die ERSTE Immobilien KAG in Zahlen

Die ERSTE Immobilien KAG ist der Spezialist für Immobilienveranlagung der Erste Bank und Sparkassen. Im Jahr 2008 startete der ERSTE IMMOBILIENFONDS, 2016 wurde die Fondsfamilie um den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erweitert – einen nachhaltigen, mündelsicheren Immobilienfonds.



89

fertig errichtete und vermietete Immobilien erwirtschaften stabile Erträge für die Fonds.



2,4

Milliarden Euro

haben die Anleger in den beiden Immobilienfonds veranlagt. Die Nachfrage ist ungebrochen.



> 10 Jahre

Erfahrung

in der Immobilienfonds-Veranlagung machen sich für Anleger bezahlt. Beide Immobilienfonds liefern vom Start weg eine positive Performance.*

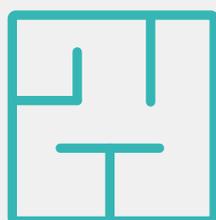
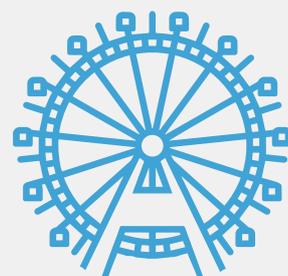


6 Projekte

befinden sich aktuell in Bau bzw. in Planung. Sie werden nach Fertigstellung in das Portfolio übernommen.

78 %

der Immobilien befinden sich in Österreich. Die meisten davon in Wien.



7.300

Wohnungen

umfassen die beiden Immobilienfonds.



50 Euro

ist der Mindestbetrag, um Immobilienfondsanteile zu erwerben. Sie müssen nicht gleich „ein ganzes Haus“ kaufen, um in Immobilien anzulegen.



Mag. Peter Karl



Günther Mandl

„Ein außergewöhnliches Jahr“

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

bevor wir uns den Themen dieser Ausgabe widmen, möchte ich meinen neuen Kollegen in der Geschäftsleitung herzlich willkommen heißen. Günther Mandl ist ein erfahrener „Kapitän“, was die Kapitalmärkte betrifft. Er bringt internationale Erfahrung mit und wird uns helfen, das Immobilien-Fondsgeschäft weiterzuentwickeln (mehr über ihn auf Seite 30).

Diese Expertise werden wir auch brauchen, denn unsere Projekte werden größer. Mitten in dieser besonderen Zeit haben wir um 125 Millionen Euro ein modernes Bürohaus namens Area 5.0 in Hamburg gekauft – bislang unser größtes Einzelinvestment und ein Meilenstein für das Unternehmen.

Eine Entwicklung, die wir seit Langem aufmerksam verfolgen, sind Smart Cities: Diese „intelligenten Städte“ schaffen es, Emissionen zu reduzieren, die Mobilität bequemer und effizienter zu gestalten und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Eine der führenden Städte in Europa ist Graz. Warum wir uns bei dieser Entwicklung beteiligt haben, lesen Sie auf Seite 4.

Und „last but not least“ wurden in den letzten 18 Monaten rund 1.100 neue Wohnungen für die ERSTE Immobilien KAG fertiggestellt, die die Ertragsituation auf noch solidere Beine stellen werden.

Während die Corona-Pandemie weltweit die Wirtschaft durcheinanderwirbelt, haben wir unser Immobilienportfolio mit ruhiger Hand Zug um Zug ausgebaut. Es ist wirklich ein außergewöhnliches Jahr.

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer (CEO)
ERSTE Immobilien KAG

Inhalt

Smart Cities

Österreich hat eine Führungsrolle bei der Entwicklung von intelligenten Städten. **Seite 4**

Wie man in Immobilien investiert

Tipps für Immobilienfonds-Einsteiger. **Seite 10**

Wie Corona die Immobilienwirtschaft verändert

Warum Immobilien trotz Pandemie gefragt sind. Ein Interview mit Peter Karl **Seite 12**

SPEZIAL: Selbstbestimmtes Wohnen für Oma und Opa

Neue Wohnformen für Senioren sind auch für Anleger attraktiv. **Seite 14**

Neuzugang: Area 5.0 Bürohaus in Hamburg

Durch die Pandemie ändert sich der Büro-Boom. Er ist aber nicht zu Ende. **Seite 16**

Wachstumsschub bei Wohnimmobilien

Niedrige Zinsen sorgen für Wachstum bei Wohnungen in den Städten. **Seite 18**

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Nachhaltig und sozial. Das komplette Immobilienportfolio im Überblick. **Seite 20**

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Alle Immobilien in Österreich und Deutschland mit den wichtigsten Kennzahlen. **Seite 21**

Portrait

Günther Mandl im Gespräch **Seite 30**

An isometric illustration of a smart city. The scene is viewed from an elevated perspective. On the left, a building has three levels of green roofs, each with different types of plants. A drone is flying above the roofs. In the center, a large green semi-transparent box contains text. To the right, a walkway with a diamond-patterned floor has several people walking. A large palm tree stands on the walkway. In the foreground, a person is riding a bicycle, and another is walking. A futuristic vehicle is partially visible on the right. The overall style is clean and modern, using a color palette of greens, blues, and greys.

Österreichs Städte werden smart

In einer Welt, in der mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Städten lebt und die von einer digitalen Revolution geprägt ist, braucht es neue Ideen. Smart Cities sind in der Lage, die Fülle an Herausforderungen zu lösen. In Graz wird die Vision der „intelligenten“ Stadt bereits umgesetzt – und die ERSTE Immobilien KAG ist ganz vorne mit dabei.





>> Das Gesamtkonzept der My Smart City Graz hat uns überzeugt. <<

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer (CEO)

Die halbe Welt wohnt in Städten. In den nächsten Jahren wird der Drang in die urbanen Räume sogar weiter zunehmen. Das hat Folgen: Steigender Energieverbrauch und enormes Verkehrsaufkommen bringen die Städte an die Grenze ihrer Belastbarkeit, genauso wie der Mangel an freien Flächen und die schwierige Balance zwischen Verbauung und Natur.

Doch Ballungsräume können nicht einfach nur wachsen, sie müssen auch „intelligenter“ werden, damit sie mit modernem Wohnraum und einer hohen Lebensqualität punkten können. Denn die Ansprüche an das Leben im urbanen Raum steigen: Bewohner erwarten sich von einer „Smart City“ die Versorgung mit sauberer Energie ebenso wie ein Mobilitätskonzept, das den Spagat zwischen Bequemlichkeit und geringen CO₂-Emissionen schafft.

Die Smart City

Für den Begriff der „Smart City“ gibt es viele Beschreibungen. Doch im Kern dreht sich alles um ein wesentliches Merkmal: den intelligenten Einsatz von Ressourcen. Zukunftsweisende Energie- und Mobilitätskonzepte werden durch soziale Maßnahmen und einen umweltfreundlichen Dienstleistungssektor ergänzt.

Intelligente Car- und Bike-Sharing-Angebote reduzieren den Bedarf für ein eigenes Fahrzeug. Intelligente Gebäude sparen kostbare Energie.

Moderne Technologie und Klimaschutz gehen Hand in Hand. So kann die Lebensqualität der Bewohner erhöht und der ökologische Fußabdruck verringert werden, um die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung zu erreichen.

Daten als Grundlage

Smart Cities sammeln Daten, werten diese mithilfe von Algorithmen aus und verbessern im Zusammenspiel mit moderner Technik die Lebensqualität der Bewohner. Zudem wird durch den effizienten Einsatz von Ressourcen die Umwelt geschont.

Schon heute lässt sich die Verkehrsführung datenbasiert optimieren, Sensoren helfen dabei, die Wasser- und Energieversorgung effizient zu gewährleisten, per Smartphone steuern wir Heizung, Licht und Türanlagen, und elektronische Verwaltungen können den Weg zum Amt überflüssig machen. Noch sind das aber alles Inselösungen. Eine intelligente Stadt ist aber viel mehr als die Summe der Digitalisierung einzelner Sektoren. Durch ein ganzheitliches Konzept können Anforderungen an die Infrastruktur vereinheitlicht werden, und es ergeben sich Potenziale, die über die einzelnen Bereiche der Stadt hinausgehen.

Beispielsweise ist eine Straßenlaterne nicht einfach nur eine Lichtquelle im öffentlichen Raum. Ausgestattet mit entsprechender Technik können sie zukünftig Schadstoffbelastungen rund um die



My Smart City Graz: Hier entsteht ein nachhaltiger Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Auch die ERSTE Immobilien KAG errichtet hier eine Wohnimmobilie.

Uhr analysieren oder das Verkehrsaufkommen erfassen, um Verkehrsströme zu steuern. Mit geringen Investitionen kann man sie sogar als Ladepunkt für Elektrofahrzeuge einsetzen.

Graz hat Vorbildwirkung

In den vergangenen Jahren hat die Idee der Smart City eine rasant wachsende Aufmerksamkeit erfahren. Es müssen aber nicht immer Millionenstädte sein, die moderne Konzepte verwirklichen: Auch in Österreich wird die Vision der vernetzten, sauberen Stadt bereits in die Realität umgesetzt.

Mehr als 100 Smart-City-Maßnahmen gibt es im ganzen Land. Am weitesten fortgeschritten mit der Entwicklung der „intelligenten“ Stadt ist die steirische Landeshauptstadt. Auf einem mehr als acht Hektar großen Gebiet, das früher von Industrie- und Gewerbeunternehmen genutzt wurde, entsteht die *My Smart City Graz*.

My Smart City Graz

Rund um die Helmut-List-Halle entstehen Wohnungen für rund 3.000 Menschen sowie rund 1.500 Arbeitsplätze. Nahversorger, Schulen, Forschungseinrichtungen und Freizeitangebote machen aus diesem

Stadtteil ein lebendiges Quartier. Ein nachhaltiges Wohnprojekt mit 235 Wohnungen hat sich die ERSTE Immobilien KAG für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gesichert. Eckpfeiler dieser neuen „City“ ist die Nutzung klimafreundlicher Energiequellen und eine energieeffiziente Bauweise aller Gebäude für das weniger als zwei Kilometer von der Grazer Innenstadt entfernte Stadtviertel.

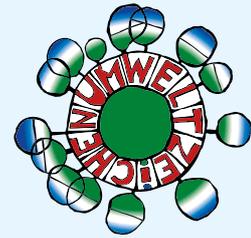
Das Ziel: Null Emission

Fotovoltaik-Anlagen auf zahlreichen Gebäuden tragen zur klimaschonenden Energiegewinnung des Stadtteils bei. So werden die Fußbodenheizungen mittels Geothermie betrieben. Das bringt nicht nur Wärme in die Räume, sondern kann im Sommer auch für die Kühlung verwendet werden.

Auch das Prinzip der kurzen Wege lässt den CO₂-Ausstoß massiv sinken. Deshalb sind alle wichtigen Einrichtungen für die Bewohner zu Fuß erreichbar. Wer einen Pkw benötigt, dem stehen Elektroautos als Carsharing-Dienst zur Verfügung.

Wahrzeichen Science Tower

Als „Wahrzeichen“ der *Smart City Graz* darf man den 60 Meter hohen Science Tower bezeichnen, der für eine moderne



Ausgezeichnete Nachhaltigkeit

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, der ausschließlich in Immobilien investiert, die strenge Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, ist Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie Finanzprodukte.

Die Voraussetzung für die Vergabe dieses Gütesiegels ist, dass die Immobilien den klimaaktiv-Basis-kriterien entsprechen..

Für umwelt- und verantwortungsbewusste Anleger ist das Umweltzeichen ein wichtiges Signal, dass sich Nachhaltigkeit auch bei Investitionen zweifellos bezahlt macht.



My Smart City Graz: Die wesentlichen Komponenten einer intelligenten Stadt



ENERGIE

Saubere Energie, am besten gleich direkt vor Ort produziert, ist ein wesentliches Merkmal einer smarten Stadt. In Graz setzt man dabei auf eine Wasser-Wärmepumpen-Anlage.

Großzügig geplante Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern sorgen für die entsprechende Versorgung mit Energie. Die Folge: *My Smart City Graz* kann sich weitgehend selbst mit Energie versorgen, CO₂-Emissionen werden reduziert.



TECHNOLOGIE

Der Erfolg einer Smart City beruht nicht auf den verwendeten Technologien selbst, sondern auf deren Nutzung durch die Menschen.

In Graz können sich die Bewohner beispielsweise über die Verfügbarkeit von Gemeinschaftsräumen auf Online-Plattformen informieren oder mittels App die Elektroautos einer Carsharing-Flotte buchen.

BAUSTOFFE

Die Nachhaltigkeit einer Smart City beginnt bereits bei der Planung. Zentral für die Energiebilanz ist nämlich die energieeffiziente Ausstattung der Gebäude.

In der *My Smart City Graz* kommt thermische Wärmedämmung in Wänden, Decken und der Verglasung zum Einsatz. Kälte- und Wärmesteuerung passen sich den Bedürfnissen an und sorgen zugleich für möglichst effiziente Nutzung der eingesetzten Energie.



NAHVERSORGUNG & INFRASTRUKTUR

Eine gute Nahversorgung ist wichtig, damit man nicht mit dem Auto wegfahren muss, um einzukaufen. In der *My Smart City Graz* wird es entsprechende Infrastruktur geben. Ebenso gibt es Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung direkt vor Ort.

Apropos Infrastruktur: Der Grazer Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.



ÖFFENTLICHER RAUM

Eine Smart City wird erst durch das Miteinander der Menschen zum Leben erweckt: Ein öffentlicher Park und die begrünten Innenhöfe ermöglichen Freizeitaktivitäten; die öffentlichen Bereiche der *My Smart City Graz* sind so gestaltet, dass man dort gern verweilt und Kontakt zu anderen Bewohnern hat. Ein Quartiersbüro ist Anlaufstelle für Wünsche und Beschwerden. Gemeinsame Aktivitäten und Ideen können hier organisiert werden.



VERNETZTE MOBILITÄT

Geringe CO₂-Emissionen werden in einer Smart City wie jener in Graz auch durch ein passendes Mobilitätskonzept erreicht. Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos sind genauso selbstverständlich wie die Informationen von Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsbetriebe auf Bildschirmen in den Gebäuden.

In der *My Smart City Graz* selbst spielt das Auto kaum noch eine Rolle; die Bewohner werden vor allem zu Fuß, mit dem Rad oder mit der verlängerten Straßenbahnlinie 6 unterwegs sein.





Bild: Nussmüller-Hohensinn Lorenz



Bild: Nussmüller-Hohensinn Lorenz

My Smart City Graz wächst. Das Wohnprojekt, das für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erworben wurde, soll im Herbst 2021 fertiggestellt werden. Die Immobilie mit 235 Wohnungen ist rund um einen großzügigen Innenhof angelegt.



Foto: Stefan Leitner

Stadt unverzichtbar ist und für die Verbindung aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft steht.

Er ist nicht nur weithin sichtbares Symbol für die Realisierung dieses ambitionierten städteplanerischen Vorhabens, sondern zeigt auch die neuen technologischen Möglichkeiten. Beispielsweise wurde die Gebäudehülle des Towers aus Spezialglas gebaut, um aus Sonnenlicht Energie zu gewinnen.

Dieses „Energieglas“ kann nicht nur Energie erzeugen, sondern auch speichern und je nach Bedarf wieder abgeben. Auf diese Weise können sowohl die Gebäudemietler als auch sämtliche Elektrofahrzeuge des neuen Viertels mit Strom versorgt werden.

Nachhaltiges Wohnprojekt für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Dass die ERSTE Immobilien KAG ein Wohnprojekt der *My Smart City Graz* erworben hat, ist der langfristigen Strategie des CEOs zu verdanken. Für Peter Karl stellt das Grazer Projekt die konkrete Umsetzung nachhaltiger Smart City Visionen dar. „Das Gesamtkonzept einer Smart City braucht viele einzelne smarte Dienstleistungen, sie alle müssen ineinandergreifen“, ist er überzeugt.

Der als Trendsetter bekannte CEO verfolgt bei nachhaltigen Immobilien eine klare Linie: „Für uns war es selbstverständlich, hier zu investieren. Das Wohnprojekt wird von A bis Z nachhaltig geplant. Wir errichten ein energieeffizientes Gebäude in einer ressourcenschonenden und

emissionsarmen Umgebung gepaart mit einem gut durchdachten Mobilitätskonzept.“ Folglich: Die Wohnimmobilie in der *My Smart City Graz* passt perfekt zur Investmentstrategie des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

klimaaktiv



Die Immobilie mit 235 Wohnungen wird nach Klimaaktiv-Goldkriterien errichtet. Diese garantieren die Einhaltung hochwertiger Standards im Hinblick auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.

Tipps für Einsteiger: Wie man in Immobilien investiert

Wenn Sie auf Grundbesitz in Österreich setzen, kann sich eine Beteiligung am ERSTE IMMOBILIENFONDS für Sie lohnen. Dessen Anlageziel ist, regelmäßige Erträge durch Mieten zu erwirtschaften.

Was ein Immobilienfonds macht, ist leicht erklärt: Vereinfacht gesagt investiert man einmal oder kontinuierlich eine bestimmte Summe in den Fonds und erhält dafür Fondsanteile. Der Fonds investiert dieses Geld wiederum in Immobilien.

Auf diesem Weg beteiligt man sich an allen Immobilien im Fonds – und das schon mit kleinen Beträgen. Beim ERSTE IMMOBILIENFONDS veranlagt man zum überwiegenden Anteil in bereits vermieteten Wohnhausanlagen in den österreichischen Ballungszentren. Um die Suche nach Mietern kümmert sich die Fondsgesellschaft. Ebenso um die Instandhaltung oder Neuvermietung, wenn Mieter ausziehen.

Stabile Erträge

Bei einem Immobilienfonds wird der Preis eines Fondsanteils täglich neu berechnet und nicht an der Börse gebildet. Dieser Rechenwert ergibt sich aus den Mieterträgen, der Bewertung aller Objekte im Fonds und aus möglichen Zinserträgen.

Deshalb haben Börsenschwankungen keinerlei Auswirkungen auf Immobilienfonds. Für Anleger, die hohe Wertschwankungen vermeiden wollen, sind Immobilien ideal.

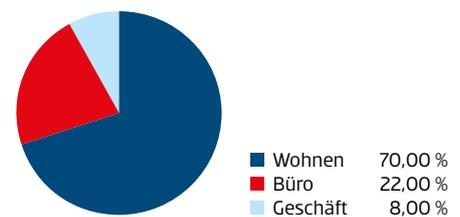
Es gibt noch einen Grund, der für Immobilienfonds spricht: Die Zinsen in der Eurozone befinden sich seit mehreren Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Eine Erhöhung ist nicht in Sicht. Immobilienfonds sorgen für stabile Erträge aus Mieteinnahmen.

Österreich im Fokus

Der Schwerpunkt des ERSTE IMMOBILIENFONDS liegt zu rund 75 % in Österreich. Daneben investiert der Fonds auch in Deutschland (Hamburg). Seit Beginn an liegt der Fokus auf dem Wohnbereich. Anleger, die in Immobilien investieren, profitieren von regelmäßigen Mieterträgen.

Man muss also keine Eigentumswohnung kaufen und sie selbst vermieten, man kann sich auch mit einem Fonds an Wohnhäusern beteiligen.

ERSTE IMMOBILIENFONDS Verteilung nach Nutzungsarten



Quelle: Alle Daten ERSTE Immobilien KAG per 30.11.2020.

Risiken nicht vernachlässigen

Ungeachtet der hohen Vermietungsquote und des breit diversifizierten Portfolios sind mit der Beteiligung auch Risiken verbunden. Beispielsweise können die Mieterträge des Fonds infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken.

Geringere Mieteinnahmen wiederum können den Wert einer Immobilie senken. Solche Entwicklungen können sich auf den Wert des Fondsvermögens bzw. der Fondsanteile auswirken.

Verfügbarkeit von Fondsanteilen

Sobald neue Immobilien angekauft werden, wird eine neue Tranche an Anteilsscheinen mit einem festgelegten Volumen aufgelegt. Ab diesem Zeitpunkt können Anleger wieder Anteilsscheine erwerben. Die Rückgabe von Anteilsscheinen ist unabhängig davon weiterhin möglich.

Ob Anteilsscheine verfügbar sind, erfahren Sie auf www.ersteimmobilien.at. Hier informieren wir Sie tagesaktuell, für welchen der beiden Immobilienfonds Sie Anteile zeichnen können.



Was Anleger beachten müssen

Vorteile

- Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden).
- Die Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen.
- Immobilienfonds bilden eine stabile Depotergänzung und bieten eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau.
- Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan.
- Zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensionsrückstellungen geeignet.
- Geeignet für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag.

Zu beachtende Risiken

- Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.
- Mieter 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.

Die beiden Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS

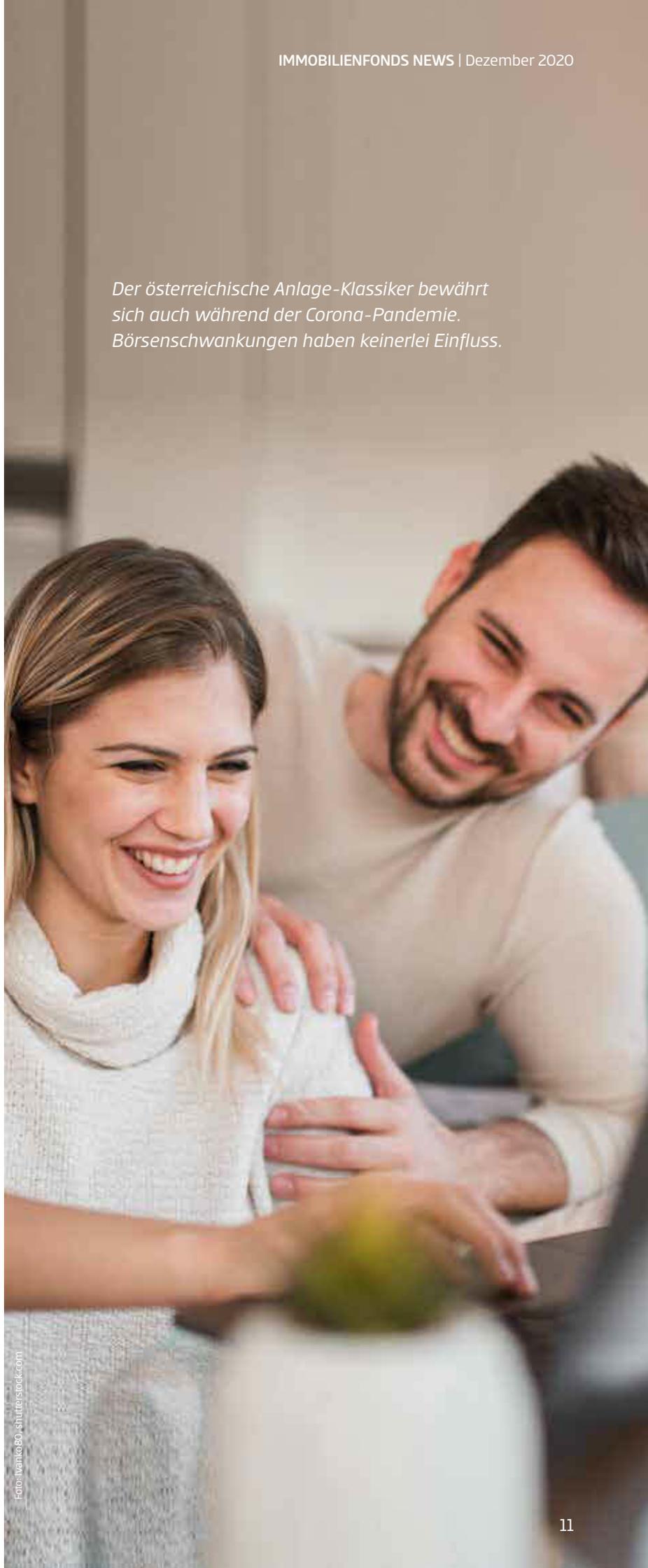
Fondsvolumen:	rd. 2.148 Mio.
Immobilienvermögen:	rd. 1.632 Mio.
Anzahl der Fondsobjekte:	81
Wohnprojekte in Bau bzw. Planung:	3

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Fondsvolumen:	rd. 237 Mio.
Immobilienvermögen:	rd. 200 Mio.
Anzahl der Fondsobjekte:	8
Wohnprojekte in Bau bzw. Planung:	3

Quelle: Alle Daten ERSTE Immobilien KAG per 30.11.2020.

Der österreichische Anlage-Klassiker bewährt sich auch während der Corona-Pandemie. Börsenschwankungen haben keinerlei Einfluss.





Wie Corona die Immobilienwirtschaft verändert

Europa liegt noch immer im Einfluss der Corona-Pandemie. Die von den Regierungen und Notenbanken gesetzten Maßnahmen haben weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Finanzmärkte.

>> Eine Wohnung mieten muss für die Österreicher erschwinglich sein. <<

Hilfsprogramme von Notenbanken und Staaten haben viel Geld in den Wirtschaftskreislauf gepumpt, sodass die Zinsen auf längere Zeit nahe dem Null-Punkt bleiben werden.

Für Investoren stellt sich die Frage, ob der Immobilienboom in einem solchen Umfeld anhalten wird und wie sehr Immobilienfonds von der Krise betroffen sind. Wir haben mit Peter Karl gesprochen, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der ERSTE Immobilien KAG.

Wie beurteilen Sie die Aussichten für Immobilienfonds in Zeiten von Corona?

Immobilienfonds waren in den letzten Jahren stark gefragt und an dieser Situation hat sich auch durch Corona nichts geändert. Im Gegenteil. Das Volumen unserer beiden Immobilienfonds ist seit Jahresbeginn trotz Corona sogar gestiegen. Per

Anfang Dezember 2020 beträgt das Gesamtvolumen 2,4 Milliarden Euro.

Ein Trend scheint das Homeoffice zu sein. Entsteht für Büroimmobilien ein Problem?

Ja, das ist richtig. Meiner Meinung nach werden nicht zeitgemäße Flächen in schwachen Lagen unter Druck kommen. Moderne und flexible Büros zu angemessenen Preisen bleiben dagegen nachgefragt.

Wie hoch ist der Anteil an Geschäftsflächen und Büros bei Ihren Fonds?

Gemessen am Wohnbereich gering. Der Großteil davon ist glücklicherweise an Unternehmen vermietet, die nicht von einer Schließung betroffen sind. Das sind zahlreiche Supermärkte sowie Behörden, Apotheken oder Ärzte. Es gibt auch

Mag. Peter Karl ist überzeugt, dass Wohnungen in guten Lagen und mit angemessenen Mieten zumindest stabil bleiben.



Foto: Herta Humaus



Foto: Klaus Rangier

einzelne Mieter, die von Schließungen betroffen waren. Die wirken sich aber aufgrund des kleinen Anteils aktuell nur minimal aus.

Können sich die Menschen die Mieten noch leisten, wenn sie arbeitslos oder in Kurzarbeit sind?

Es hat sich bezahlt gemacht, dass wir beim Aufbau des Wohnungsportfolios auf eine vernünftige Preisgestaltung geachtet haben. Bisher hat nur eine Handvoll Mieter um eine Stundung angesucht. Zusätzlich verfügt Österreich über ein sehr gutes Sozialsystem. Neben Arbeitslosengeld, Beihilfen usw. greift die Republik beispielsweise mit Kurzarbeit unterstützend ein. Diese Mechanismen federn die Auswirkungen der Krise ab.

Jedoch muss man anmerken, dass die weitere Entwicklung von Dauer und Verlauf der Pandemie abhängig ist.

Wo liegen die Schwerpunkte bei der Veranlagung Ihrer beiden Immobilienfonds?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS investiert in Wohnimmobilien mit dem Schwerpunkt in österreichischen Ballungszentren. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investiert in Immobilien, die die sozialen und ökologischen Herausforderungen Österreichs meistern. Darunter verstehen wir z. B. Ärztezentren, Seniorenresidenzen und betreubares Wohnen bzw. auch Kindergärten und Schulen. Jedenfalls Gebäude, die in nachhaltiger Bauweise errichtet wurden.

Unabhängig von den Börsen

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 Immobilienfonds.

Ein erfahrenes Team von Immobilienexperten sucht laufend Objekte für den Ankauf oder die Entwicklung von Projekten. Diese durchlaufen vor dem Ankauf einen strengen Prüfungsprozess.

SPEZIAL
Wohnen
Senioren

Selbstbestimmtes Wohnen für Oma und Opa

Senioren stellen andere Ansprüche ans Wohnen: Sie wollen aktiv und selbstbestimmt leben. Zwei neue Wohnprojekte zeigen, worauf es ankommt.

Die Lebenserwartung steigt: Jeder vierte Österreicher wird im Jahr 2030 älter als 65 Jahre alt sein. In zehn Jahren wird es sogar mehr als eine Million Österreicher geben, die älter als 75 Jahre alt sind. Dazu kommt, dass die Menschen auch länger gesund sind und damit viel länger aktiv bleiben.

Vor diesem Hintergrund verlieren klassische Senioren- und Pflegeheime an Bedeutung. Gefragt sind neue Zugänge zum Thema Wohnen im Alter. Dabei gilt es, die Balance zwischen größtmöglicher Freiheit und einem gewissen Maß an Sicherheit und Unterstützung zu finden. Denn Senioren wollen aktiv sein, Sport betreiben und über ihr Leben selbst bestimmen. Viele wünschen sich aber auch Unterstützung im täglichen Leben und gesundheitliche Betreuung.

WOHNAVITA – Wohnen mit Hilfsbereitschaft

Ein Projekt, das zeigt, welches Potenzial in dieser Wohnform steckt, ist WOHNNAVITA. Diese Immobilie in Wien-Liesing umfasst 58 barrierefreie, seniorenrechtliche

Wohnungen von 36 bis 118 Quadratmetern, mit Eigengärten oder Terrassen.

Durchdachte Betreuung

Das Besondere daran ist aber das Betreuungsangebot, das gemeinsam mit den Barmherzigen Schwestern entwickelt wurde. Viele Senioren können problemlos einen Haushalt führen, brauchen aber Hilfe bei Besorgungen, Handwerksdiensten, Behördengängen oder der Organisation von Transporten. Um diese Aufgaben kümmert sich ein eigener Mitarbeiter, der als sogenannter „sozialer Servicedienstleister“ die Bewohner direkt vor Ort unterstützt.

Lange selbstständig bleiben

Die hohe Lebensqualität wird zusätzlich durch attraktive Gemeinschaftsbereiche gewährleistet. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist groß, denn hier bleibt Senioren die Selbstständigkeit erhalten, während sie gleichzeitig die Sicherheit haben, bei Bedarf bestens versorgt zu sein.

Dass es sich mit einem hilfsbereiten Dienstleister im Haus besser lebt, haben nicht nur die Bewohner rasch erkannt.

Angesichts der demografischen Fakten ist diese Art von Wohnprojekten auch für Investoren zu einem interessanten Thema geworden. Schließlich werden auch die staatlichen Vorsorgeeinrichtungen entlastet, weil weniger Pflegekosten anfallen, wenn sich ältere Menschen länger eigenständig versorgen können.



Thomas Tesar
Leitung
Betreutes Wohnen
Barmherzige
Schwestern
Pflege GmbH

Was ist besonders an WOHNNAVITA?

Hier finden ältere Menschen die Selbstständigkeit und Freiheit, die sie heute erwarten. Gleichzeitig haben sie bei WOHNNAVITA die Sicherheit, bei Bedarf bestens versorgt und unterstützt zu werden. WOHNNAVITA schließt daher die Lücke zwischen einem Leben daheim und einer Pflegeeinrichtung.

WOHNAVITA überzeugt durch ein einzigartiges Betreuungsangebot. Ein „sozialer Servicedienstleister“ steht den Bewohnern vor Ort hilfsbereit zur Seite.



Foto: BHS Pflege Alek Kawka



Foto: Andrea Ehrenreich



Seniorenresidenz Fischamend

Ein Haus für Jung und Alt

Der Bedarf an modernen Betreuungsangeboten steigt in allen Bundesländern. Im Zentrum von Fischamend (Niederösterreich) entsteht ein Seniorenzentrum für Menschen mit mittlerem und hohem Pflegebedarf, das sich dem aktiven Miteinander aller Generationen verschrieben hat.

Das Haus wird über 75 Einzelzimmer und mehrere Aufenthaltsräume verfügen, aus denen familiäre Wohngruppen entstehen. Es wird Platz für fünf Tagesgäste bieten, um pflegende Angehörige zu entlasten. Der Kooperationspartner HUMANO CARE wird das neue Seniorenzentrum betreiben und sich um die fachgerechte Betreuung der Bewohner kümmern.

Soziale Wirkung

Das Zentrum soll einerseits das gemeinsame Leben im Alter ermöglichen und

andererseits eine Begegnungsstätte für Jung und Alt sein – das wird allein schon durch die Lage mitten im Zentrum der Gemeinde ermöglicht.

Verantwortungsvoller Beitrag

Bei beiden Projekten war der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS Kapitalgeber der ersten Stunde und hat dafür gesorgt, dass Investitionen in Immobilienprojekte fließen, die die sozialen und ökologischen Herausforderungen Österreichs meistern.

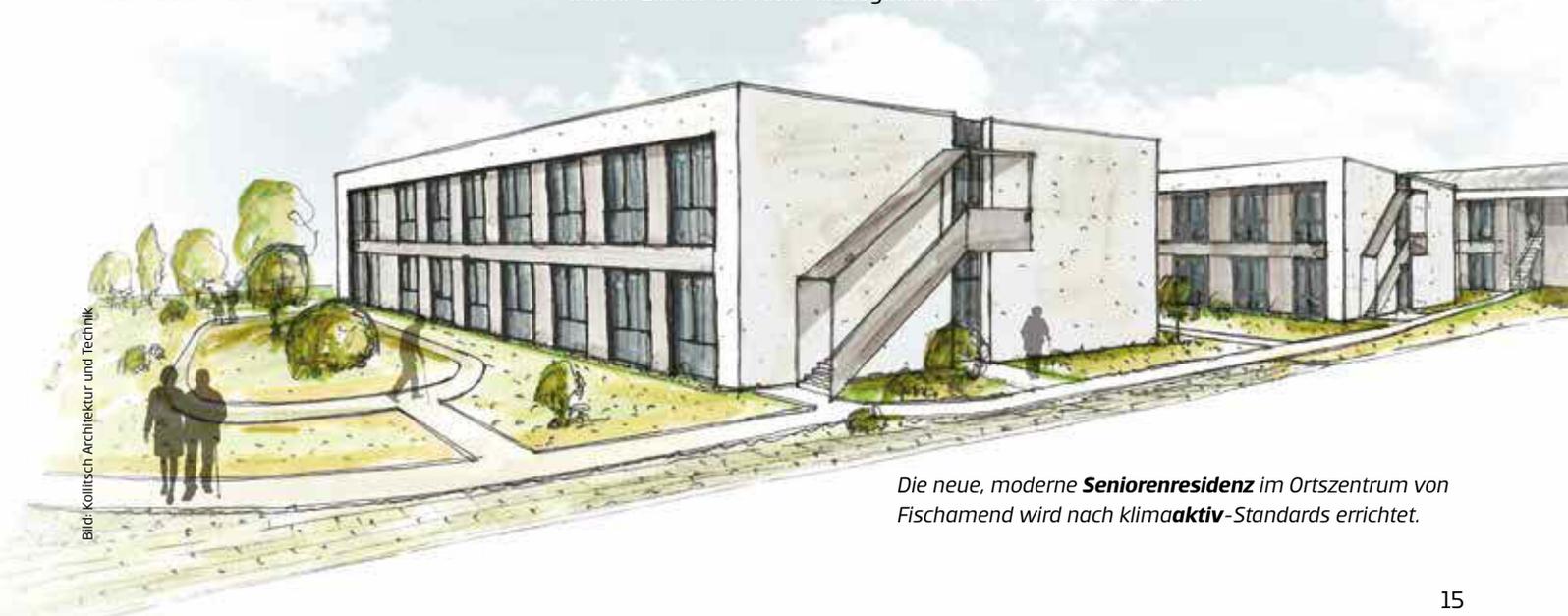


Bild: Kollitsch Architektur und Technik

Die neue, moderne **Seniorenresidenz** im Ortszentrum von Fischamend wird nach **klimaaktiv**-Standards errichtet.

Neuzugang im Portfolio

Das Area 5.0 Bürohaus in Hamburg

Mit dem Kauf eines modernen Bürohauses im Norden von Hamburg tätigt die ERSTE Immobilien KAG ihr bisher größtes Einzelinvestment – ein Meilenstein für das Unternehmen.

Hamburg hat viel zu bieten: Die Metropole im Norden Deutschlands gilt als eine der faszinierendsten Städte Europas. Mit dem Hafen, der Speicherstadt, der Elbphilharmonie sowie zahlreichen Kulturinstitutionen ist die Stadt ein begehrtes Ziel für Städtereisende.

Als zweitgrößte Stadt Deutschlands hat Hamburg aber auch wirtschaftlich eine enorme Bedeutung. Rund 8.000 Frachtschiffe aus aller Welt gehen im Hamburger Hafen vor Anker und machen die Stadt zu einer der wichtigsten europäischen Standorte für Handel und Industrie.

Vor Kurzem hat die ERSTE Immobilien KAG auf diesem spannenden Markt eine Investition getätigt, die gleich in mehrfacher Hinsicht eine Besonderheit darstellt: das Bürohaus Area 5.0. Mit einem Investitionsvolumen von rund 125 Millionen Euro ist es das größte Einzelobjekt in der Unternehmensgeschichte.

Sozialer Kontakt im Büro

Auch wenn viele Mitarbeiter pandemiebedingt ins Homeoffice übersiedelt sind,

werden Büroimmobilien weiterhin eine große Bedeutung haben, darin sind sich Experten einig. Vielen Menschen fehlt zuhause ein Arbeitszimmer. Auch der direkte, persönliche Austausch unter Mitarbeitern kommt zu kurz. Deshalb planen viele Mittelständler, ihren Angestellten auch weiterhin Büroarbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Das Area 5.0 ist hier klar im Vorteil, denn die Büroflächen sind so gestaltet, dass es auf veränderte Situationen im Hinblick auf Auslastung und Abstandsregeln flexibel reagieren kann. Die Immobilie besteht aus fünf Gebäudeteilen und liegt in der Nähe der Alster, mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an den Flughafen und den öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Bus). In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es sogar eine Schiffsanlegestation.

Begehrtes Objekt

Dass das Area 5.0 zu den begehrtesten Objekten in der Hansestadt zählt, wird bei einem Blick auf die Mieter offensichtlich. Eine Reihe prominenter deutscher

Unternehmen hat sich für dieses Bürohaus entschieden. Darunter befinden sich ein börsennotiertes Telekom-Unternehmen, eine deutsche Rundfunkanstalt und ein bekannter Digitalisierungsspezialist. Auch zahlreiche kleinere, rasch wachsende Firmen sind hier zu Hause.

Der fertig errichtete und vermietete Bürokomplex wurde für das Portfolio des ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Das Objekt erwirtschaftet somit vom ersten Tag an solide Mieterträge für den Fonds und seine Anleger.



Mag. Peter Karl
Geschäftsführer
(CEO)

Was bedeutet der Kauf von Area 5.0 für Ihr Unternehmen?

Wir haben mit diesem Objekt das Immobilienvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS auf rund 1,6 Milliarden Euro gesteigert. Das zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Und wir setzen mitten in der Krise ein klares Signal: Büroimmobilien bieten Chancen, wenn sie fit für die Zukunft sind.

Was erwarten Sie vom Büromarkt?

Die Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten Büroflächen ist auch während der Corona-Pandemie sehr hoch. Gefragt ist größtmögliche Flexibilität: Unternehmen müssen in Zukunft hinsichtlich Auslastung und Abstandsregeln rasch reagieren können.

Foto: saiko3p, shutterstock.com



Die Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroflächen in Hamburg ist ungebrochen.



Wachstumsschub bei Wohnimmobilien

Wohnraum ist in österreichischen Städten sehr begehrt. Durch das niedrige Zinsumfeld und stabile Erträge werden Wohnimmobilien immer öfter zu einem Thema für Investoren.

Am Wohnungs-Boom in Österreich hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert. Mehr als 7.300 Wohnungen befinden sich bereits im Bestand der ERSTE Immobilien KAG und sorgen für stabile Erträge in den beiden Publikumsimmobilienfonds der Gesellschaft. Der seit über 10 Jahren anhaltende Immobilienboom dürfte auch im nächsten Jahr nicht abreißen. Der Grund dafür sind die nach wie vor

tiefen Spar- und Kreditzinsen. Diese bewegen immer mehr Menschen zum Investieren in Immobilien.

1.100 neue Wohnungen

Trotz Pandemie ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum ungebrochen hoch. Auch wenn in den letzten Jahren viel gebaut wurde, besteht der Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien vor allem in den österreichischen Städten. In den letzten 18 Monaten wurden rund 1.100 neue Wohnungen für die ERSTE Immobilien KAG fertiggestellt. Auch die weitere Entwicklung verläuft dynamisch.

Wohnen am See: Lakeside

Wohnen am Wasser ist in Wien nicht alltäglich, doch das Projekt *Lakeside* in der Seestadt Aspern punktet genau damit. Die Mieter genießen den direkten, unverbaubaren Blick auf den See und viele weitere Annehmlichkeiten, die nicht selbstverständlich sind für ein solches Wohnobjekt.

Die hellen, lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über große Balkone, außerdem gibt es eine Terrasse für die gemeinsame Nutzung. Einige Wohnbereiche der insgesamt 131 Mietwohnungen verfügen sogar über die doppelte Raumhöhe.

Wohnungen in Uni-Nähe

Auf den Schichtgründen im 21. Wiener Gemeindebezirk befindet sich ein multifunktionales Projekt, das sich in erster Linie an Hochschulstudierende richtet. Mit 367 Wohnungen in unterschiedlichen Größen – von der Singlewohnung bis zur WG – und einem öffentlichen Kindergarten ist das Objekt ideal



für die angehenden Tierärzte der Veterinärmedizinischen Universität, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Eine der beiden Immobilien auf den Schichtgründen wurde aufgrund der nachhaltigen Bauweise und des Einsatzes klimafreundlicher Energieerzeugung in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS übernommen.

Für Familien: Stages

Im August 2020 wurde die Wohnhausanlage *Stages* in Wien-Erdberg fertiggestellt. Die modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 und 114 m² sind durch großzügig geschnittene Grundrisse ein idealer Wohnraum für Singles, Paare und Familien. Die neue Wohnhausanlage besteht aus 115 Wohneinheiten und einem Kindergarten – Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Obwohl die zentrale Lage sehr begehrt war, konnte sich die ERSTE Immobilien KAG das Projekt schon vor einigen Jahren sichern. Ein zentraler Standort ist auch bei neuen Projekten in den Bezirken 10 und 22 (siehe unten) ein großer Vorteil. Schließlich erwarten sich immer mehr Mieter eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Dass sich Immobilienkredite in absehbarer Zeit verteuern, ist nach wie vor nicht in Sicht. Insofern gelten Wohnungen bei der Kapitalanlage weiterhin als „Wachstumsmotor“. Neue Projekte befinden sich schon wieder in der Pipeline.



Foto: Herta Humaus

Bei der **Wohnimmobilie Schichtgründe** werden eine naturnahe Lage, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und moderne Infrastruktur kombiniert.



Foto: Andreea Ehrenreich

Die Wohnungen der Immobilie **Stages in Wien-Erdberg** sind bei Mietern sehr begehrt. Die Nähe zur U-Bahn ist einer der Vorzüge.

In Bau: Favoriten und Donaustadt

Der zentrale Standort ist auch bei einem neuen Wohnprojekt in der Favoritenstraße im zehnten Wiener Bezirk ein wichtiges Argument: Nahe dem neuen Hauptbahnhof und der U-Bahn entstehen bis 2021 insgesamt 99 Wohnungen, die bereits mit Küchen ausgestattet sind. In der Donauefelder Straße im 22. Bezirk wird bis 2022 ein klimaaktiv-Wohnhaus mit 50 Wohnungen errichtet.



In der Favoritenstraße entsteht ein neues Wohnprojekt in der Fußgängerzone.

Bild: JP Immobilien

Portfolio des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Neu

Alle Immobilien werden im Rahmen einer detaillierten Prüfung hinsichtlich ihres sozialen Nutzens, ihrer Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. So entsteht aus einer Investition ein verantwortungsvoller Beitrag für Österreich.

Wohnen *My Smart City Graz* | 8020 Graz
Waagner-Biro-Straße 106 a-c



Studenten-Wohnen „Schichtgründe“
1210 Wien, Angyalföldstraße 97



Wohnen | 1210 Wien
Donaufelder Straße 95



Infrastruktur „Seeparkcampus West“
1220 Wien, Sonnenallee 20



WOHNAVITA – Wohnen mit Hilfsbereitschaft | 1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4



Infrastruktur „silo one“ | 1230 Wien
Lemböckgasse 61



Pflegeheim | 2401 Fischamend
Hainburgerstraße 17+19



Infrastruktur | 5020 Salzburg
Strubergasse 24



Eigentumswohnungen

1110 Wien, Csokorgasse 8, Top 10
1110 Wien, Csokorgasse 8, Top 12
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1,
Stiege 4, Top 4

Immobilienportfolio ERSTE IMMOBILIENFONDS

Der Schwerpunkt des ERSTE IMMOBILIENFONDS liegt zu rund 75 % in Österreich und insbesondere auf sorgfältig ausgesuchten Wohnimmobilien. Das Portfolio wird durch Büro- und Geschäftsflächen ergänzt.

Wien zählt zu den Top-Standorten des Fonds. Die Millionenstadt überzeugt mit hervorragender Lebensqualität und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Bundeshauptstadt zählt zu den am schnellsten wachsenden Städten in Europa und soll nach Prognosen im Jahr 2027 die Zwei-Millionen-Grenze überschreiten. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist anhaltend groß.



Büro · Geschäft | 1020 Wien
Aspernbrückengasse 2



Wohnen | 1020 Wien
Vereinsgasse 10



Wohnen | 1030 Wien
Paragonstraße 2



Wohnen | 1030 Wien
Würtzlerstraße 15



Wohnen | 1050 Wien
Bräuhausgasse 62



Wohnen | 1050 Wien
Kohlgrasse 44



Wohnen | 1050 Wien
Krongasse 19



Büro - Geschäft | 1060 Wien
Mariahilfer Straße 123



Wohnen | 1060 Wien
Mollardgasse 21-23



Wohnen | 1100 Wien
Ettenreichgasse 40



Unser Experten-Tipp

Günther Mandl
Geschäftsführer

Die jährlichen Erträge des ERSTE IMMOBILIENFONDS ergeben sich insbesondere aus den laufenden Mieteinnahmen und der Wertentwicklung der Immobilien. Durch den Zuzug in Ballungsräume und das Wachstum der Bevölkerung steigt der Bedarf an Wohnraum. Eine ideale Voraussetzung für Ihr Kapital.



Wohnen | 1100 Wien
Herndlgasse 7



Wohnen | 1100 Wien
Kudlichgasse 48-50



Wohnen HOCH 33 | 1100 Wien
Laaer-Berg-Straße 47



Wohnen „VIOLA PARK“ | 1100 Wien
Laaer-Berg-Straße 110



Wohnen | 1100 Wien
Muhrengasse 53



Wohnen | 1100 Wien
Otto-Probst-Straße 22-24



Wohnen | 1100 Wien
Otto-Probst-Straße 32-34



Wohnen | 1100 Wien
Otto-Probst-Straße 36-38



Wohnen | 1110 Wien
Am Kanal 73 A

Bild: JP Immobilien

Neues Wohnprojekt an der Fußgängerzone



Auf der Favoritenstraße, nahe dem Wiener Hauptbahnhof und der U-Bahn, entstehen 99 moderne Wohnungen. Im Erdgeschoss sind Geschäftslokale geplant.

Wohnen · Geschäft | 1100 Wien
Favoritenstraße 92



Wohnen „Leberberg“ | 1110 Wien
Rosa-Jochmann-Ring 46-54



Wohnen | 1120 Wien
Aßmayergasse 66



Wohnen | 1120 Wien
Bonygasse 14



Wohnen | 1140 Wien
Dreyhausenstraße 11-13



Wohnen | 1160 Wien
Brunnengasse 40-42



Wohnen | 1160 Wien
Musilplatz 15, Sandleitengasse 8



Wohnen | 1160 Wien
Seitenberggasse 61-63



Wohnen | 1160 Wien
Thaliastraße 102-104



Wohnen | 1170 Wien
Hernalser Hauptstraße 119



Wohnen | 1170 Wien
Kalvarienberggasse 57



Wohnen | 1170 Wien
Liebknechtgasse 2 + 8



Wohnen | 1210 Wien
Brünner Straße 10



Wohnen | 1210 Wien
Brünner Straße 124-126



Wohnen · Büro · Geschäft | 1210 Wien
Brünner Straße 219-221



Wohnen | 1210 Wien
Fritz-Kandl-Gasse 1



Wohnen „Schichtgründe“ | 1210 Wien
Hans-Czermak-Gasse 1



Unser Experten-Tipp

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer (CEO)

Fonds genießen einen hohen Schutz. Das investierte Geld der Anleger wird als sogenanntes Sondervermögen getrennt vom Vermögen der Fondsgesellschaft verwaltet. Bei einer Insolvenz der Fondsgesellschaft gibt es kein Durchgriffsrecht auf die Immobilien. Diese gehören dem Fonds und damit den Anlegern.



Büro „Tech 21“ | 1210 Wien
Ignaz-Köck-Straße 10



Wohnen | 1210 Wien
Leopoldauer Straße 157 A



Wohnen | 1210 Wien
Rautenkranzgasse 39-41



Wohnen | 1220 Wien
Ilse-Arlt-Straße 17-19 (D6)



Wohnen | 1220 Wien
Ilse-Arlt-Straße 21-25 (D3)



Wohnen | 1220 Wien
Ilse-Arlt-Straße 27-29 (D1)

Foto: Markus Leichtfried

Wohnimmobilie am See

Das neue Wohnprojekt Lakeside in der Seestadt Aspern zählt zu den interessantesten Objekten des neuen Stadtteils. Der Wohnturm ermöglicht den Mietern einen direkten Blick auf den See. Die hellen, lichtdurchfluteten Wohnungen sind mit großen Balkonen ausgestattet, einige Wohnbereiche der insgesamt 131 Mietwohnungen verfügen über die doppelte Raumhöhe.

Wohnen Lakeside | 1220 Wien
Janis-Joplin-Promenade 22



Wohnen | 1220 Wien
Langobardenstraße 44



Wohnen | 1220 Wien
Sonnentallee 47-51 (D2)



Wohnen „DER MARKHOF“
2320 Schwechat
Mautner Markhof-Straße 6



Wohnen | 3100 St. Pölten
Maximilianstraße/Kerensstraße



Wohnen | 9010 Klagenfurt
Hubertusstraße 77

Graz – grünes Herz und Studentenhochburg

Graz ist die in Österreich prozentuell am stärksten wachsende Stadt. Neben dem Wohlfühlfaktor und der Lebensqualität spielt sowohl der Wirtschaftsstandort als auch der Bildungsstandort Graz eine bedeutende Rolle für den ständigen Zuzug. Wohnimmobilien in Graz bleiben für Immobilienfonds-Anleger attraktiv.



Wohnen | 8020 Graz
Alte Poststraße 85



Büro „Welcome Tower“ | 8020 Graz
Bahnhofgürtel 77-79



Wohnen | 8020 Graz
Friedhofgasse 17



Wohnen „Fokus West“ | 8020 Graz
Eckertstraße 30



Wohnen | 8020 Graz
Idlhofgasse 38-42



Wohnen - In Planung | 8020 Graz
Keplerstraße 114



Wohnen | 8020 Graz
Niesenbergg./Eggenberger Gürtel 17



Wohnen | 8020 Graz
Oeverseegegasse 20, 20a, 20b



Wohnen | 8020 Graz
Zollgasse 3



Wohnen | 8020 Graz
Zollgasse 5-11



Wohnen „Ulmenhof“ | 8053 Graz
Ulmgasse 19-21



Wohnen „Green City Living“ | 8054 Graz
Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18



Wohnen | 8055 Graz
Mitterstraße 39-43



Unser Experten-Tipp

Günther Mandl
Geschäftsführer

Bei einem Immobilienfonds muss man kein „ganzes Haus“ kaufen. Sie können bereits mit kleinen Geldbeträgen Anteile an Immobilienfonds erwerben. Mit jedem Betrag, den Sie veranlagern, werden Anteile gekauft. Egal, ob kleine oder große Beträge – die Höhe bestimmen Sie.



Wohnen LENAU TERRASSEN
4020 Linz, Lastenstraße 23



Wohnen | 4020 Linz
Weingartshofstraße 33-35



Wohnen | 4020 Linz
Wiener Straße 175



Wohnen | 4020 Linz
Lindengasse 4-6



Wohnen | 5020 Salzburg
Lessingstraße 6



Wohnen | 5020 Salzburg
Schranngasse 4



Wohnen | 6020 Innsbruck
Fürstenweg 144 a-e



Wohnen | 6900 Bregenz
Herbert-Reyl-Gasse 1-5



Wohnen | 6900 Bregenz
Kaspar-Hagen-Straße 2 A

Hamburg – hanseatische Wirtschaftsmetropole

Der Mix aus wirtschaftlichem Potenzial und hoher Lebensqualität macht die Metropole am Wasser zu einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Das sind entscheidende Faktoren dafür, dass die Bevölkerung Hamburgs stetig wächst und die Stadt sich zu einem internationalen Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum entwickelt hat.



Büro | 20097 Hamburg
Spaldingstraße 218



Geschäft | 20249 Hamburg
Eppendorfer Landstraße 61



Büro „Nomis Quartier“
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1



Wohnen · Büro · Geschäft
„Harburg Carrée“ | 21073 Hamburg
Wilstorfer Straße 48-50



Wohnen „Heimfeld Terrassen“
21075 Hamburg, Alter Postweg 87



Wohnen | 22081 Hamburg
Langenrehm 37-45



Büro | 22081 Hamburg
Oberaltenallee 40-44

Neu in Hamburg: Bürohaus Area 5.0

Neu

Der top-sanierte Bürokomplex in Hamburg ist der jüngste Neuzugang im Portfolio. Er beherbergt moderne Büros aller Größenordnungen mit vielseitigen, voll flexiblen Bereichen. Area 5.0 zählt zu den begehrtesten Objekten in der Hansestadt. Eine Reihe prominenter deutscher Unternehmen hat sich für dieses Bürohaus entschieden.

Büro | 22297 Hamburg
Deelbögenkamp 4



Büro „Fleetkontor“ | 22085 Hamburg
Arndtstraße 16



Büro | 22089 Hamburg
Conventstraße 14



Wohnen | 22111 Hamburg
Dunckersweg 23, 31, 35, 39



Wohnen - Geschäft | 22119 Hamburg
Schiffbeker Weg 230 a-e



Wohnen | 22303 Hamburg
Maacksgasse 2-8



Büro „Holsten Haus“
22765 Hamburg, Holstenplatz 18

Wodurch unterscheidet sich der slowakische Immobilienmarkt vom österreichischen?

Der Großteil der Österreicher mietet eine Wohnung, während die Slowaken eine Wohnung kaufen. Der Grund: Nach der politischen Wende Ende der 80er Jahre wollte jeder sein eigenes Heim besitzen.



Welche Bedeutung hat Nachhaltigkeit für Sie?

Das ist ein Thema, das mir persönlich sehr am Herzen liegt. Es ist auch in der Bevölkerung zunehmend ein Thema, vor allem bei jungen Leuten. Es geht nicht nur um den Umweltschutz, sondern auch um soziale Aspekte. Durch die eigene Veranlagung kann man gut steuern, welche Welt man sich wünscht.



Im Gespräch mit **Günther Mandl**

Kaum jemand setzt derart konsequent auf die Themen Nachhaltigkeit und Immobilien wie Günther Mandl. Der zweite Geschäftsführer der ERSTE Immobilien KAG ist ein „erfahrener Hase“ im Fondsgeschäft. Er hat den Aufbau der Fondsgesellschaften in CEE seit über 20 Jahren mitgestaltet. Dabei war er in verschiedenen Führungspositionen der Erste Gruppe tätig, unter anderem als Geschäftsführer der ehemaligen ERSTE-SPARINVEST. Seit 1. Oktober 2020 ist er für die Veranlagung in Immobilien in Österreich und der Slowakei zuständig.

Wie hat COVID-19 den Immobilienmarkt beeinflusst?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, deshalb werden Mietwohnungen weiterhin nachgefragt. Bei Büroimmobilien wird sich aber einiges verändern. Viele Unternehmen haben das Homeoffice ausprobiert und bemerkt, dass es ganz gut funktioniert. Man wird es zunehmend ins Arbeitsumfeld eingliedern.



Welche Trends erkennen Sie bei Wohnungen?

Die Arbeitswelt hat begonnen, sich zu verändern. Bis vor wenigen Jahren ging der Trend zu kleinen Wohnungen. Auch hier bewegt sich einiges – größere Wohnungen sind wieder im Kommen. Auslöser ist das Homeoffice.

Welche Trends gibt es bei Büroimmobilien?

Auch hier ist das Homeoffice der Auslöser einer Trendumkehr. Büros werden mehr zum Treffpunkt als zur permanenten Arbeitsstätte. Durch das Homeoffice verlieren wir die soziale Nähe. Daher müssen die Büroflächen flexibel und rasch anpassbar werden.

Impressum

Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber: ERSTE Immobilien KAG,
Am Belvedere 1, 1100 Wien, www.ersteimmobilien.at

Haftungsausschluss & Risikohinweis

Dieses Medium dient als zusätzliche Information für unsere Kunden und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss (Dezember 2020).

Foto Deckblatt

Wohnobjekt „Stages“, Wien, Foto: Herta Hurnaus

Druck und Nachhaltigkeit

Der Newsletter wurde nach Richtlinien des Österreichischen Umweltzeichens auf nachhaltigem Papier gedruckt.



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen

www.pefc.at



gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen Umweltzeichens, Gröbner Druck GmbH, UW-Nr. 832

Bildnachweis zu Fondsimmobilen auf den Seiten 20 bis 29

Quelle, sofern nicht anders angegeben, ERSTE Immobilien KAG, siehe auch Webseite www.ersteimmobilien.at

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS: 1210 Wien, Donaufelder Straße: Haring Group; 1230 Wien, „silo one“: Brickvisual; 2401 Fischamend, Pflegeheim: Kollitsch Architektur und Technik; Wohnungstür: Michael Dechev, shutterstock.com

ERSTE IMMOBILIENFONDS: 1100 Wien, „VIOLA PARK“: Visualisierung schreinerkastler.at; 8020 Graz, Keplerstraße: Eisenhans, fotolia.com; 20097 Hamburg, Spaldingstraße: BERLIN HAUS Verwaltung GmbH

Rechtshinweise

© ERSTE Immobilien KAG 2019, Stand: Dezember 2020

Wichtige rechtliche Hinweise

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 veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage 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 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

Was macht ein Immobilienfonds?

Immobilienfonds bündeln das Geld der AnlegerInnen und kaufen darum Wohnungen und Büros. Alle AnlegerInnen sind am Immobilienvermögen und an dessen jährlichen Erträgen beteiligt, die sich aus den laufenden Mieteinnahmen und der Wertentwicklung der Gebäude ergeben können. Diese Form der Geldanlage ist völlig unabhängig von der Börse. Wie Sie in Immobilienfonds investieren, erfahren Sie in jeder Erste Bank und Sparkasse sowie auf www.ersteimmobilien.at



Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt, die Wesentliche Anlegerinformation/KID sowie das Datum der jeweils letzten Veröffentlichung liegen am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM, Am Belvedere 1, 1100 Wien) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) kostenlos auf.



ERSTE IMMOBILIEN 
Kapitalanlagegesellschaft

Investieren Sie lieber in echte Immobilien. ERSTE IMMOBILIENFONDS

Sorgfältig ausgesuchte Immobilien können in bewegten Zeiten eine gute Wertanlage sein. Mit dem ERSTE IMMOBILIENFONDS beteiligen Sie sich an Immobilien, die als substanzstark und wertbeständig gelten. Nützen Sie deren Ertragschancen, ohne vom Auf und Ab der Börse abhängig zu sein. Erhältlich in Ihrer Erste Bank und Sparkasse. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. www.ersteimmobilien.at

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikations-sprachen 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 idF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage 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 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