

## Immobilien auch in Zeiten der Pandemie bei Investoren gefragt

- **ERSTE Immobilien KAG steigert Anlage-Volumen auf rd. 2,4 Mrd. Euro**
- **Mietwohnungen im Stadtgebiet weiterhin gefragt**
- **5 Objekte in Wien, 2 Objekte in Niederösterreich und ein 1 Objekt in Hamburg in die Fonds übernommen, darunter die „Schichtgründe“ im 21. Wiener Gemeindebezirk und ein Seniorenheim in Fischamend**

Auch in der Corona-Krise hält die Nachfrage der Investoren nach Immobilien an. 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 4,7 Prozent verglichen mit Jahresbeginn, was eine neuerliche Rekordmarke darstellt.

Die ERSTE Immobilien KAG, die für die Entwicklung, Auflage und Verwaltung von soliden Immobilieninvestments steht, konnte mit den beiden Publikumsfonds [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) und [ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#) das Fondsvolumen noch deutlicher auf 2,48 Milliarden Euro erhöhen - ein Zuwachs von 10,7 Prozent verglichen mit dem Jahresende 2019 (Quelle VÖIG/OeKB per 30.11.2020). Für den ERSTE IMMOBILIENFONDS, der zu seinem „Geburtstag“ im Mai die 2 Milliarden Marke überschritten hatte, wurde im Juni eine Tranche von 100 Millionen Euro zur Zeichnung aufgelegt. Die Tranche war binnen weniger Wochen „ausverkauft“. Weitere Tranchen für beide Fonds sind für 2021 in Planung.

### Wohnungsmarkt blieb von COVID-19 weitgehend verschont

Traditionellerweise ist die ERSTE Immobilien KAG mit ihren Immobilienfonds auf den Schwerpunkt Wohnen fokussiert, der durch COVID-19 kaum Auswirkungen verspürte, wie Geschäftsführer Peter Karl betont. Was die Geschäfts- und Büroflächen anbelangt sei der überwiegende Teil nicht von den Covid-19 bedingten Schließungen betroffen gewesen. Karl: „Unsere Investmentstrategie hat sich bei beiden Fonds auch in unruhigen Zeiten bewährt. Daher werden wir weiterhin daran festhalten.“

### Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia durch Corona immer wichtiger

Die Vermietungstätigkeit ist nach der Lockdown-Zeit deutlich angesprungen. Seit März wurden Objekte (5 in Wien, 1 in Schwechat, 1 in Fischamend und 1 Büroobjekt in Hamburg - siehe Passus Objektdetails) mit einem Volumen von rund 292 Millionen Euro in die Portfolios der beiden Fonds übernommen. Die Vermietungen laufen „erfreulich“, wie Karl berichtet: „Die Mieten sind marktüblich, wir können unsere Wohnungen erfolgreich am Markt platzieren.“ Man nehme in der Planung auf Wohnungsgrößen, Grundrisse und Ausstattung Einfluss. Es zählen die Lage, die Ausstattung und gut durchdachte Grundrisse mit Größen zwischen 40 und 60 Quadratmetern. „Jede der neu übernommenen Wohnungen

**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 Alternativen 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

verfügt über Freiflächen wie Garten, Terrassen, Balkone oder Loggien, die in Zeiten von Corona noch mehr an Bedeutung gewonnen haben“, so Karl.

### **Zu wenige nachhaltige Objekte am Markt**

Außerdem bekomme das Thema Nachhaltigkeit einen immer größeren Stellenwert. Beim ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS seien die [Klimaaktiv](#) Basis- beziehungsweise Muss-Kriterien die Grundvoraussetzung für ein Investment. Außerdem seien ökologische und soziale Aspekte entscheidend. Der Fonds könne diese Ansprüche erfüllen und wurde letztes Jahr auch mit dem [Österreichischen Umweltzeichen](#) ausgezeichnet. „Das Angebot am Markt für Objekte, die unseren Kriterien entsprechen, ist allerdings noch überschaubar“, bedauert Karl. „Umso mehr freut es uns, dass wir gerade in jüngster Zeit unser Portfolio um 3 Objekte erweitern konnten“. Auch für 2021 hat er „interessante Neuprojekte“ im Visier und sieht einer positiven Realisierung „zuversichtlich“ entgegen.

### **Details zu den neuen Objekten**

#### **- Area 5.0 – ERSTE IMMOBILIENFONDS**

Deelbögenkamp 4; 22297 Hamburg

Im Oktober hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS das größte Einzelinvestment der Unternehmensgeschichte eingebucht. Die Büroimmobilie „Area 5.0“ befindet sich im Norden von Hamburg und wurde in den letzten Monaten umfangreich modernisiert. Das Objekt beherbergt moderne Büros aller Größenordnungen mit Meeting-Räumen und vielseitigen voll flexiblen Bereichen. Die Büroimmobilie verfügt über rd. 32.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist zu 100% vermietet. Die bonitätsstarken Unternehmen kommen unter anderem aus der Telekommunikationsbranche, dem Rundfunk sowie dem Technologie- und Internetbereich.

#### **- Favoritenstraße 92; 1010 Wien – ERSTE IMMOBILIENFONDS**

Das in Bau befindliche Wohnprojekt liegt unweit des Wiener Hauptbahnhofes und des Sonnwendviertels in der Fußgängerzone unweit des Columbuscenters. Neben Geschäftsflächen im EG und Büroräumlichkeiten im 1. OG sind 99 Wohnungen in Errichtung. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

#### **- Schichtgründe 3B – ERSTE IMMOBILIENFONDS**

Hans-Cermak-Gasse / Erna-Musikgasse, 1210 Wien

Die Schichtgründe (benannt nach der früheren Sodafabrik von Georg Schicht) liegen in einem größeren Entwicklungsgebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Veterinärmedizinischen Universität. Die Wohnimmobilie verfügt über 200 Wohneinheiten, die sich auf 4 Gebäudekomplexe aufteilen. Die Wohnungen, mit 2 bis 4 Zimmern, sind mit Eichenparkett, modernen Fliesen sowie hochwertigen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Die Immobilie besticht mit großzügig begrünten Freiflächen und einem Kinderspielplatz. Vor wenigen Tagen wurde das von dem Architekten Mark Gilbert konzipierte Gebäude mit dem *Architecture Masterprize 2020* ausgezeichnet.

**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 Alternativen 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 Wertpapieren neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien

- **„Stages – Wohnen wo Unterhaltung zu Hause ist“ – ERSTE IMMOBILIENFONDS**  
Paragonstraße 2; 1030 Wien  
Eine Wohnimmobilie über 11 Stockwerke mit insgesamt 115 Wohnungen und einem Kindergarten im Erdgeschoss. Wohnungen zwischen 49 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup>, mit Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse), hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung und Komplettküche, Nähe U3 Station Gasometer, bereits voll vermietet vor der Übergabe.
- **„Der Markhof“ – ERSTE IMMOBILIENFONDS**  
Mautner Markhof-Strasse 6; 2320 Schwechat  
Eine Wohnimmobilie mit 101 Wohnungen auf 2 Baukörper aufgeteilt, nahe der Wiener Stadtgrenze. Alle Wohnungen sind mit Parkettböden, kontrollierter Wohnraumlüftung sowie Küche mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Es gibt eine große allgemeine Dachterrasse und einen Innenhof. Hauseigene Tiefgarage mit 160 PKW- und Motorrad-Stellplätzen, E-Car Ladestation.
- **Schichtgründe 4A – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS**  
Hans-Cermak-Gasse / Angyalföldstraße, 1210 Wien  
Weiteres Gebäude nahe der Veterinärmedizinischen Universität für studentisches Wohnen mit 69 Wohneinheiten, Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräumen sowie Waschküche. Voll möblierte Zimmer, hochwertig ausgestattet mit komplettem Medienzugang (A1, UPC und SAT- Anschluss). Darüber hinaus befinden sich im Gebäude weitere 97 Wohnungen sowie eine Bäckerei und ein Kindergarten im Erdgeschoss. Die Wohnungen, mit 2 bis 4 Zimmern und einer Größe zwischen 39 und 100 m<sup>2</sup>, verfügen mehrheitlich über individuelle Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Die Immobilie ist [klimaaktiv-zertifiziert](#) mit dem Bronze Status.
- **Donaufelder Straße 95, 1210 Wien – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS**  
Eine Wohnhausanlage mit 50 Wohnungen und Größen zwischen 40 und 74 Quadratmetern. Die Wohnungen verfügen Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone und Loggien. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Wohnhausanlage wird gerade errichtet und im Juni 2022 fertiggestellt. Das Gebäude ist **klimaaktiv** – Bronze Standard zertifiziert.
- **Seniorenresidenz Fischamend – ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS**  
Hainburger Straße 17-19, 2401 Fischamend  
Ein Wohnheim mit Wohnräumen auf die Bedürfnisse der Bewohner/innen abgestimmt – in einer familiären und häuslichen Umgebung. Das Heim wird von HUMANOCARE betrieben. Das Unternehmen im Gesundheits- und Sozialbereich betreut seit über 20 Jahren Seniorenwohnheime in ganz Österreich. Mit seiner Erfahrung und Kompetenz unterstützt es ältere Menschen, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Rehabilitation. Das Gebäude ist **klimaaktiv** ausgezeichnet.

„Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die demografische Entwicklung ist dabei ausschlaggebend. Die Menschen ziehen vor allem im letzten Jahrzehnt verstärkt in Städte und städtische Ballungszentren. Und wir investieren dort, wo Wohnraum nachgefragt wird bzw. in zunehmendem Ausmaß Pflegebedürfnisse gegeben sind“, betont Peter Karl abschließend.

**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 Alternativen 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

### Fotos Wohnimmobilien

1210 Wien; Schichtgründe 4A – © Herta Hurnaus  
1030 Wien; Paragonstraße 2 – © Andrea Ehrenreich  
Peter Karl, Geschäftsführer ERSTE Immobilien KAG  
Veröffentlichung honorarfrei

### Rückfragen ERSTE Immobilien KAG an:

Dieter Kerschbaum, Tel. 050 100 DW 19858, e-mail: [dieter.kerschbaum@erste-am.com](mailto:dieter.kerschbaum@erste-am.com)  
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Am Belvedere 1  
Sitz Wien, FN 284654i, Handelsgericht Wien, DVR 4016656

Vorteile	Zu beachtende Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden).</li> <li>▪ Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen.</li> <li>▪ Fonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau.</li> <li>▪ Investition in ein breit gestreutes Portfolio.</li> <li>▪ Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan</li> <li>▪ Zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensions-rückstellungen geeignet (Deckung 103,50 Euro je Anteil bzw. 102,00 je Anteil).</li> <li>▪ Geeignet für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.</li> <li>▪ MieterInnen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen.</li> <li>▪ Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.</li> <li>▪ Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen.</li> <li>▪ Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden.</li> <li>▪ Die empfohlene Behaltdauer beträgt mindestens 3 Jahre.</li> <li>▪ Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist jedoch grundsätzlich als längerfristiges Investment zu sehen.</li> </ul>

**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](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 Wertpapieren neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien