

Das Gewicht der gebündelten Gelder

Immobilienfonds. Sie beeinflussen mit, was auf den heimischen Baustellen aus dem Boden sprießt. **Von Claudia Aigner**

Wer zahlt, schafft an. Ungeschaut greift diese Devise beim Direktkauf von Liegenschaften. Für die zahlreichen Österreicher, denen es am nötigen Kleingeld für den Erwerb einer Wohnung mangelt, kommen derweil Immobilienfonds als attraktive Anlageform in Frage. Diese Fonds führen Kapital zusammen, um es in Gebäude verschiedenster Art einzubringen. Damit sind sie – mit – am Drücker, was hierzulande gebaut wird. Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG (siehe Interview), betont, sich interessante Projekte genau anzusehen: „Hier nehmen wir in der Planung unter anderem auf Wohnungsgrößen, Grundrisse und Ausstattung Einfluss. Gut geschnittene Wohnungen mit einem Schwerpunkt auf Größen zwischen 40 und 60 Quadratmetern sind Bestandteil unserer Anforderungen.“

Weiters wird laut Karl das Thema Nachhaltigkeit immer mehr zur Pflicht. Genau bei diesem Aspekt setzte die Erste Immobilien KAG mit dem Erste Responsible Immobilienfonds an. Grundvoraussetzung für ein Investment bilden die klimaaktiv Basis- beziehungsweise Musskriterien für Gebäude. Daneben sind ökologische sowie soziale Aspekte entscheidend. Leider sei das Thema Nachhaltigkeit noch nicht breit unter den Developern angekommen, das Angebot an nachhaltigen Projekten am Markt sei überschaubar, so Geschäftsführer Karl. Dabei führe angesichts der aktuellen Entwicklung kein Weg daran vorbei.

Markteintritt im vergangenen Mai

Auch Player aus Deutschland sind auf rotweiß-rottem Boden bekanntlich umtriebiger. Erst im Mai gab es einen Markteintritt zu

vermelden. Die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe mit Sitz in Erlangen tätigte im Mai ihre erste Investition in Österreich. Für den offenen Publikumsfonds „Unilmo: Wohnen ZIB“ erwarb sie den Wohngarten in Simmering. Dabei handelt es sich um das derzeit größte Wohnbauprojekt in Wien. Es umfasst 682 frei finanzierte Mieteinheiten sowie rund 1.950 Quadratmeter Gewerbefläche. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

Wie bei der Erste Immobilien KAG wird Sustainability großgeschrieben. Christian Reißing, Vorstand Fondsmanagement/Projektentwicklung der ZBI Gruppe, unterstreicht: „Damit erweitern wir unser auf Nachhaltigkeit fokussiertes Projektentwicklungsvolumen auf rund 800 Millionen Euro. Mit unseren Investitionen in wohnwirtschaftliche Developments leisten wir verstärkt seit Mitte 2018 einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem und energieeffizientem Wohnraum.“

Kurzfristige Entscheidungen

Die in der gleichnamigen Hansestadt ansässige Hamburg Trust prüft wiederum ständig Angebote von Projekten in unterschiedlichen Entwicklungsstadien in der Alpenrepublik. CEO Oliver Priggemeyer erklärt: „Dabei sind wir in der Lage, kurzfristig über einen Ankauf zu entscheiden. Hamburg Trust ist jedoch kein Developer und hat daher keinen Einfluss auf das, was in Österreich gebaut wird. Gleichwohl haben wir durch unseren frühen Einstieg in Projektentwicklungen und unsere langjährige Erfahrung die Möglichkeit, Einfluss auf die Objektparameter wie Grundrisse und Ausstattung zu nehmen.“ So kaufte man Ende des Vorjahres von der C&P Immobilien AG für zwei institutionelle Fonds



Oliver Priggemeyer, CEO von Hamburg Trust:

„Durch unseren frühen Einstieg in Projektentwicklungen und unsere langjährige Erfahrung haben wir die Möglichkeit, Einfluss auf die Objektparameter wie Grundrisse und Ausstattung zu nehmen.“

C. HAMBURG TRUST

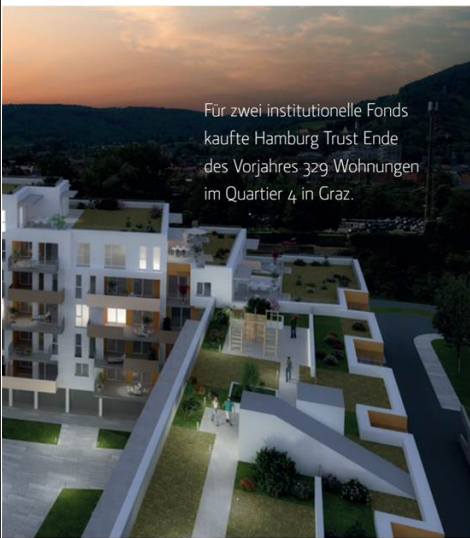
329 Wohnungen in Graz. Diese bilden einen Teil des Quartier 4 im Stadtteil Straßgang. Der Erwerb erfolgte zu einem sehr frühen Stadium. Der Spatenstich hatte Ende Oktober 2019 stattgefunden.

Die Covid-19-Krise wird im Übrigen keine Auswirkungen auf die Anlagepolitik haben. „Wir haben für den Fonds grundsätzlich die richtige Strategie gewählt. Wir rechnen sogar eher damit, dass durch die erfolgten Quarantänemaßnahmen für viele Menschen das Zuhause nochmal wichtiger wird. Insofern dürften Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen weiter an Bedeutung gewinnen“, so Priggemeyer mit Blick in die Zukunft. ◊



C. NUSSMÜLLER / HOHENSINN / LORENZ

Forcierung nachhaltiger Gebäude:
Ende 2019 gab die Erste Immobilien KAG bekannt, für den Erste Responsible Immobilienfonds das Wohnprojekt „Smart City Graz“ erworben zu haben.



Für zwei institutionelle Fonds kaufte Hamburg Trust Ende des Vorjahres 329 Wohnungen im Quartier 4 in Graz.

C. & P. IMMOBILIEN



Mit Investitionen in Developments wie den Wohngärten in Wien will die ZBI Gruppe einen Beitrag zur Schaffung von energieeffizientem Wohnraum leisten



C. VERO VISUALS



AUGENMERK AUF DAS SPÄTERE INVESTMENT

Ein Einstieg und somit ein Einbringen in die Planung ist für Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG, frühestens bei Vorliegen einer konkreten Projektstudie möglich.

SOLID: Ab welchem Entwicklungsstadium steigen Sie mit Ihren beiden Publikumsfonds bei Projekten ein?

Peter Karl: Damit die Erste Immobilien KAG in Projekte einsteigt, müssen gewisse Rahmenbedingungen gegeben sein. Nicht alles, was auf der „grünen Wiese“ entsteht, ist für einen Immobilienfonds nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz geeignet beziehungsweise mit den Anlagegrundsätzen unserer Fonds vereinbar. So müssen rechtliche Rahmenbedingungen wie entsprechende Grundstückswidmungen zur Umsetzung eines Projektes klarerweise vorhanden sein. Ein Einstieg ist für uns frühestens möglich, wenn zumindest eine konkrete Projektstudie vorliegt. Wir bringen uns oft in der Planungsphase im Hinblick auf ein späteres Investment ein. Die Erlangung der Baubewilligung bildet eine erste Grundvoraussetzung für ein Inkrafttreten des Kaufvertrages.

Wie schaut dieser Einstieg in der Praxis aus?

Karl: Wir sehen uns interessante Projekte genau an. Hier nehmen wir in der Planung unter anderem auf Wohnungsgrößen, Grundrisse und Ausstattung Einfluss. So sind gut geschnittene Wohnungen mit einem Schwerpunkt auf Größen zwischen 40 und 60 Quadratmetern Bestandteil unserer Anforderungen. Denn bei diesen Wohnungsgrößen besteht schon seit längerem die stärkste Nachfrage seitens der Mieter. Daneben sind moderne Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse nicht mehr wegzudenken. Auch die Ausstattung der Wohnungen mit Küchen ist mittlerweile Standard.

Welche Lagen kommen für den Erste Immobilienfonds in Frage?

Karl: Bei unserem Flaggschiff, dem Erste Immobilienfonds, liegt der Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbereich. Investiert wird in Städte und städtische Ballungszentren mit einer entsprechenden Nachfrage nach Wohnraum. Büro-

und Gewerbeflächen ergänzen das breit gestreute Portfolio. Erworben werden sowohl Projekte als auch bereits fertig errichtete und vermietete Immobilien. Nachhaltigkeit spielt bei den Immobilieninvestments natürlich eine immer stärkere Rolle.

Welche wiederum sind es für den nachhaltigen Erste Responsible Immobilienfonds?

Karl: Der Fonds investiert nur in österreichische Objekte in Städten und städtischen Ballungszentren. Erworben werden dabei sowohl Projekte als auch bereits fertig errichtete und vermietete Immobilien. Für ein Investment sind neben technischen Kriterien und der Wirtschaftlichkeit ökologische und soziale Aspekte maßgeblich. Als eine Entscheidungsgrundlage dienen die Nachhaltigkeitskriterien der Erste Immobilien KAG. Zudem ist der Fonds Träger des Österreichischen Umweltzeichens. Er orientiert sich daher auch an den klimaaktiv Kriterien für Gebäude. Zumindest ein Erreichen der klimaaktiv Basiskriterien ist unverzichtbare Grundvoraussetzung für ein Investment. Ein Fokus des Fonds liegt auf dem Wohnbereich. Investiert wird hier in betreute Wohnformen, Seniorenresidenzen, Studentenheime und Ähnliches. Der weitere Schwerpunkt liegt auf dem Infrastrukturbereich wie Kindergärten, Nahversorger, Amtsgebäude sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen. ◊



C. ERSTE IMMOBILIEN KAG

Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG