



**KURIER-Magazin „Geld“**  
Wie Sie in Zukunft mehr aus Ihren Finanzen machen: Die neue Ausgabe ist ab sofort im Handel erhältlich

Lesen Sie in der Themenwoche Geld alles zu Ihren Finanzen

- 17. 11. Ausblick Finanzmarkt 2021
- 18. 11. Aktien und der Weg zur Börse
- 19. 11. Fonds und der Beitrag zur Nachhaltigkeit
- 20. 11. Immobilien als Investment
- 21. 11. Vorsorge für Gesundheit und Pension

# GELD

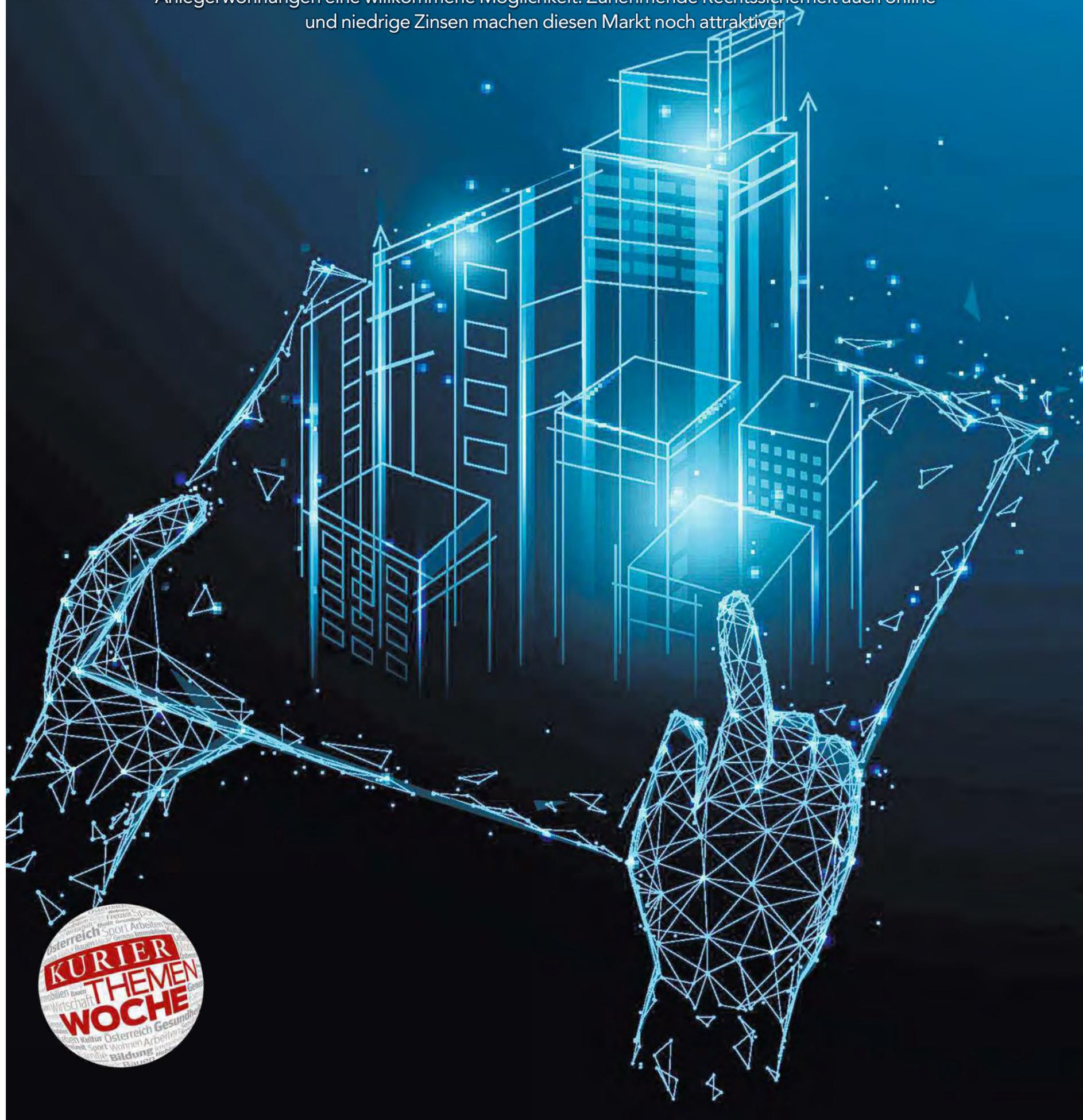
**KURIER** THEMENWOCHE

EINE PRODUKTION DER MEDIAPRINT

FREITAG, 20. NOVEMBER 2020

## Anhaltende Nachfrage

**Immobilien.** Immobilien sind für Investoren sowohl als Fonds, aber auch etwa als Anlegerwohnungen eine willkommene Möglichkeit. Zunehmende Rechtssicherheit auch online und niedrige Zinsen machen diesen Markt noch attraktiver



WHO\_LAM/ISTOCKPHOTO.COM

# Anhaltende Nachfrage

**Dynamik.** Die Immobilienbranche bietet Investmentmöglichkeiten von Zinshäusern bis zu Green Bonds



NIKOLAI KRINNER, PICNYPLACE GMBH

Ein Immobilien-Projekt in der Prager Straße der BA Real Invest

Die Corona-Krise hat den Wunsch nach Sicherheit verstärkt und private Käufer bringen mehr Eigenkapital auch in Immobilienprojekte ein, da finanzielle Mittel von anderen Anlageformen abgezogen werden. Diese Faktoren lassen die Nachfrage am Zinshausmarkt dynamisch steigen. „Wir erwarten ein sehr gutes Zinshausjahr. Um ein Rekordjahr vorauszusagen, ist es jedoch noch zu früh“, berichtet Investmentmakler Markus Arnold von Arnold Immobilien, einem multinationalen Brokerhaus, spezialisiert auf die Vermittlung von Immobilieninvestments in Europa.

## Zinshäuser sind beliebt

Besonders hoch ist die Nachfrage in Wien – seit März haben sich hochwertig sanierte und gut vermietete Häuser um zehn Prozent verteuert. „Denn Investoren wollen sich um nichts mehr kümmern müssen“, meint Arnold. Das schlägt sich auf die Einstiegspreise nieder: Wenn alles passt, werden für Häuser in Topqualität und -lage derzeit Spitzenpreise bezahlt. Im besonderen Fokus stehen die Bezirke eins bis neun, beson-



ARNOLD IMMOBILIEN

**„Wir erwarten ein sehr gutes Zinshausjahr. Um ein Rekordjahr vorauszusagen, ist es jedoch noch zu früh“**

Markus Arnold,  
Arnold Immobilien

ders natürlich Häuser in Szenevierteln. Außerhalb des Gürtels wird es deutlich billiger. In den letzten zehn Jahren sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um rund 140 Prozent gestiegen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Rendite beim Zinshausinvestment fast völlig in den Hintergrund gerückt ist. Es geht, laut Markus Arnold, vielmehr darum, Geld in einen sicheren Hafen zu bringen.

## Landeshauptstädte

Außerhalb Wiens besteht die größte Nachfrage in Oberö-

sterreich und der Steiermark, wobei sich das Interesse eher auf die Landeshauptstädte konzentriert. Lokale Investoren hingegen greifen auch außerhalb von Linz und Graz zu – diese „Landzinshäuser“ bringen aufgrund der niedrigen Preise mehr Rendite.

Die Berliner Niederlassung von Arnold Immobilien verzeichnet eine ähnliche Situation wie in Österreich: Berlin und andere deutsche Landeshauptstädte boomen. Sekundärstädte locken mit günstigen Renditen und Preisen. Derzeit wird auch von internationalen Investoren das heimische Zinshaus stark nachgefragt. Aufgrund des strengen Mietrechtsgesetzes kommt eher der Neubau infrage, berichten die Arnold Immobilien-Niederlassungen aus Berlin, Bratislava, Prag und Budapest.

Das größte Interesse verzeichnen derzeit die neuen Niederlassungen in Mailand und Madrid, wo die Coronapandemie die größten Eruptionen hervorgerufen hat. „In unsicheren Zeiten kann der Immobilienstandort Österreich ganz besonders punkten“, resümiert Arnold.

## Debüt-Transaktion

Die CA Immo setzt neben anderen Themen aktuell stark auf Nachhaltigkeit und hat kürzlich erfolgreich einen fix-verzinslichen, nicht nachrangigen, unbesicherten Green Bond mit einem Volumen von 350 Millionen Euro, einer Laufzeit von fünf Jahren und einem jährlichen Kupon von 1,0 Prozent begeben. Der erwartete Nettoerlös ist für die vollständige oder teilweise Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Dieses umfasst die Finanzierung und Refinanzierung von Gewerbeimmobilien, die entweder über Nachhaltigkeitszertifikate verfügen oder deren Primärenergiebedarf zumindest 25 Prozent unter den national definierten Standards wie der Energiesparverordnung (EnEV) in Deutschland oder PENB in Tschechien liegen.

## Klimaziele

Andreas Schillhofer, CFO von CA Immo: „Als Top-Player im europäischen Immobiliensektor unterstützen wir die Klimaziele der Vereinten Nationen und den damit ver-



CA IMMO

**„Als Top-Player im europäischen Immobiliensektor unterstützen wir die Klimaziele“**

Andreas Schillhofer,  
CA Immo

bundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft vorbehalten. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern, verankern wir entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Zielsetzungen in unserer strategischen Positionierung.“ CA Immo beabsichtigt, den Nettoerlös insbesondere für zukünftiges Wachstum, die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und für andere allgemeine Unternehmenszwecke einzusetzen.

Der erwartete Nettoerlös ist für die vollständige oder teilweise Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Die Emission war mehr als 5,4-fach überzeichnet, mit einer Nachfrage von mehr als 150 Investoren. Die Zulassung der Schuldverschreibung zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse wird beantragt. Moody's Investors Service Ltd. bewertet die Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2.

## Investment in Österreich

Neben Nachhaltigkeit spielt auch die Covid-Krise eine Rolle in der Immobilienbranche. Peter Czapek von BA Real Invest dazu: „Die Objekte des Real Invest Austria befinden sich ausschließlich in Österreich. Aufgrund der umfangreich gesetzten Maßnahmen sind die Auswirkungen auf die Wirtschaft hier bislang weniger stark ausgefallen als in anderen europäischen Ländern. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass Österreich weiterhin ein bevorzugter Investmentstandort sein wird.“ MARTIN MÜHL

# Keine negativen Effekte

**Immobilienfonds.** Peter Czapek, Sprecher der Geschäftsführung von BA Real Invest, über die hohe Attraktivität von Immobilienfonds und die Übereinstimmung von Immobilienfonds mit persönlichen Veranlagungszielen

**Beeinflusst Corona die Nachfrage nach Immobilienfonds und wenn ja, wie?**

**Peter Czapek:** An Attraktivität haben Immobilienfonds nichts verloren, sie werden nach wie vor als stabile Veranlagungsmöglichkeit gesehen. Zahlreiche Immobilienfonds haben selbst in der Corona-Krise Nettomittelzuflüsse erzielt. Auf der Liquiditätsseite sind keine Engpässe zu spüren.

Hier ist stark nach geplanter Nutzungsart zu unterscheiden. Wir haben bei Projektentwicklungen schon bislang sehr selektiv und ausschließlich in Wohnobjekte in guten Lagen investiert. In diesem Bereich erwarten wir keine wesentlichen Veränderungen, da Wohnraum aufgrund Homeoffice etc. an Bedeutung gewonnen hat.

**Stichwort „Leistbares Wohnen“:**

**Welche Erwartungen haben Sie für die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen?**

Bei der Auswahl unserer Objekte ist das Thema leistbares Wohnen immer ein wesentliches Kaufkriterium. Wir erwarten in diesem Bereich derzeit trotz oder gerade wegen Corona einen weiteren Aufschwung, da die Investoren noch mehr nach stabilen Veranlagungen suchen werden.

MARTIN MÜHL



WILKE - DAS FOTOSTUDIO

Peter Czapek erwartet aufgrund selektiver Planung wenig Veränderung

**Was bedeutet die aktuelle Corona-Krise für einen Fondsmanager? Welche Herausforderungen gibt es momentan?**

Die Bank Austria Real Invest hat umfassende Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen laufend zu evaluieren und rasch und effektiv agieren zu können. Im Real Invest Austria konnten bis dato keine wesentlichen negativen Effekte festgestellt werden.

**Wie krisenfest sind Immobilienfonds allgemein und konkret der Fonds „Real Invest Austria“?**

Der Real Invest Austria hat seit mehr als 16 Jahren eine stabile Wertentwicklung. Aufgrund seiner auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichteten Anlagestrategie mit einem rein österreichischen Immobilienportfolio, seiner breiten Diversifizierung und seinem Liquiditätspuffer – der Real Invest Austria verfügt neben der gesetzlich vorgeschriebenen Liquidität in Höhe von 10 Prozent des Fondsvolumens seit 2008 über das gesetzliche Maß hinaus auch über eine freiwillige Zusatzliquidität in Höhe von fünf Prozent – ist er bestens für herausfordernde Zeiten aufgestellt. Das zeigte sich bereits in der Finanzkrise 2008, wo der Fonds auch ununterbrochen gekauft wie auch verkauft werden konnte.

**Worauf sollten Anleger bei Immobilienfonds aktuell achten?**

Generell sollten die Anlageziele bzw. die Anlagepolitik des jeweiligen offenen Immobilienfonds zu den individuellen Veranlagungszielen der Anlegerinnen und Anleger passen. Dabei sind die empfohlene Mindestbeholdedauer sowie das Risiko-Ertrags-Profil des offenen Immobilienfonds zu beachten. Individuelle und persönliche Anlageberatung ist notwendig.

**Inwieweit hat sich die Corona-Krise in ihrem Immobilienfonds ausgewirkt?**

Der Investmentfokus des Real Invest Austria liegt seit seiner Emission 2003 auf Wohn- und Infrastrukturobjekten. Diese Anlageklassen haben auch in der Corona-Krise ihre Stabilität bewiesen. In den selektiv beigemischten Gewerbeimmobilien kam es auch in unserem Portfolio zu vereinzelt gesetzlich verordneten Geschäftsschließungen, hier wurden mit einzelnen Mietern Stundungen oder Mietfreistellungen vereinbart. Da die betroffenen Flächen nur einen kleinen Teil des Portfolios ausmachen, sind die Auswirkungen auf den Fonds gering.

**Wie wird sich die Corona-Pandemie auf geplante oder in Bau befindliche Projektentwicklungen auswirken?**

## Inspirierend seit 1861.

Innovatives Banking  
auf Augenhöhe mit der Zeit.



Durch unsere jahrzehntelange Erfahrung wissen wir über Kundenbedürfnisse bestens Bescheid und können als Österreichs führende Vermögensverwaltungsbank optimal darauf eingehen. Höchst flexibel entwickeln wir mit Ihnen gemeinsam innovative Lösungen. So entsteht eine solide Basis für wegweisende Ideen. [www.llb.at](http://www.llb.at)



Liechtensteinische  
Landesbank <sup>1861</sup>

Tradition trifft Innovation.

# Die neuen Büros

„All-inclusive-Office“. Neue Bürolösungen sind individuell anpassbar und können auch kurzfristig je nach Bedarf verändert werden

Die Immofinanz hat ein Immobilienportfolio von rund fünf Milliarden Euro und teilt ihr Geschäft in die beiden Segmente Büro, mit einem Anteil von rund 65 Prozent, und Einzelhandel mit rund 33 Prozent in Westeuropa und CEE. Sie betreibt vor allem drei Marken, mit denen sie sich auch im aktuellen Corona-Krisenumfeld gut positioniert sieht:

Myhive steht für hochwertiges Office mit Wohlfühlatmosphäre und lebendiger Community. Seit Kurzem werden darüber hinaus auch flexible „All-inclusive“-Bürolösungen angeboten. „Unsere Mieter haben damit die Möglichkeit, Mietflächen oder einzelne Arbeitsplätze auch kurzfristig anzumieten. Mit dem ‚All-inclusive‘-Angebot wie im Ferienhotel übernehmen wir für unsere Kunden zudem alle Büro-Services – von Belegungsplanung über Reinigung bis hin zur Bereitstellung der Kaffeemaschine und Pflanzenpflege. Damit können sich unsere Kunden in einer modernen Büroumgebung auf ihr Kerngeschäft konzentrieren“, erklärt Katrin Gögele-Celeda, Country Managerin Österreich der Immofinanz.



Büroanbieter wie Immofinanz bieten ihren Mietern immer öfter All-in-Services und größtmögliche Flexibilität

## Von Büros und Shops

Im Retail-Segment wiederum setzt das Unternehmen mit den Retail Parks Stop Shop und den Einkaufszentren V!vo! auf kostengünstige Einzelhandelskonzepte mit hohem Standardisierungsgrad. Das ermöglicht attraktive Miet- und Betriebskosten. „Auch fokussieren wir auf kostengünstige Produkte des Convenience-Segments, die auch in einem wirtschaftlich schwierigeren Umfeld nachgefragt werden“, so Gögele-Celeda. In Wien wurde erst kürzlich ein weiterer Myhive-Standort in der Ungargasse eröffnet.

Unmittelbar mit Beginn der Krise hat die Immofinanz



„Mit dem ‚All-inclusive‘-Angebot wie im Ferienhotel übernehmen wir für unsere Kunden zudem alle Büro-Services“

Katrin Gögele-Celeda,  
Immofinanz

CHRISTIAN STEMPER

zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um die negativen Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten und die Konzernliquidität zu stärken.

Das inkludiert unter anderem die Verschiebung nicht-zeitkritischer Investitionen, Kostenreduktionen sowie den Abschluss einer wiederholten ausnutzbaren Kreditlinie über 100 Millionen Euro.

### Kapitalmaßnahmen

Auf der Kapitalseite wurde ebenfalls rasch und vorausschauend gehandelt und das Eigenkapital und die für das Investment-Grade-

Rating relevanten Kennzahlen durch Kapitalmaßnahmen im Juli weiter gestärkt. Der Bruttoemissionserlös durch die Platzierung von Aktien und die Emission einer Pflichtwandelanleihe belief sich auf 356 Millionen Euro. Im Oktober emittierte die Immofinanz zudem ihre zweite Benchmark-Anleihe im Volumen von 500 Millionen Euro.

MARTIN MÜHL



## Fokus auf das Lebensumfeld

Susanne Riess, Generaldirektorin Wüstenrot, über die aktuelle Entwicklung beim Bausparen und Wohnkrediten

**Wie hoch ist aktuell die Nachfrage beim Bausparen?**  
**Susanne Riess:** Bausparen zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Ansparformen für Kunden jeden Alters. Gerade in unsicheren Zeiten wollen die Kundinnen und Kunden Planbarkeit und Sicherheit. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die durchschnittliche Besparung pro Bausparvertrag steigt.



Susanne Riess, Generaldirektorin Wüstenrot

**Kredite, unter anderem fürs Wohnen, bleiben ein Thema. Welche Trends gibt es hier?**

Die Themen Wohnen und Wohneigentum sind für die Menschen über die Generationen hinweg immer schon sehr wichtig gewesen. Mit Corona ist der Fokus auf das eigene Lebensumfeld noch stärker geworden. Wer einen finanziellen Spielraum hat, investiert in sein bestehendes oder neues Eigenheim und macht es sich zu Hause wohnlich.

**Die Immobilienpreise steigen, die Zinsen bleiben niedrig. Wie hat sich 2020 auf die Nachfrage nach Wohnkrediten ausgewirkt?**

Wir haben seit April die höchsten Eingänge an Darlehensanfragen seit Aufzeichnung – im Finanzierungs-Neugeschäft wird 2020 ein gutes Jahr.

**Niedrige Zinsen machen Umschuldungen zum Thema. Wie können Konsumenten vergleichen?**

Bei Wüstenrot steht der Kundennutzen im Vordergrund. Wir bieten individuelle und für den Kunden maßgeschneiderte Finanzierungslösungen an. Uns ist es wichtig, dass der Kunde nicht nur punktuell, sondern während der gesamten Laufzeit profitiert. Umschuldungen können für den Kunden auch zum Verlustgeschäft werden, weil die Gebühren die Tilgung hinauszögern können.

**Welche Services kommen bei Ihren Kunden besonders gut an?**

Die Wüstenrot klickmal App wird sehr gut angenommen.

MARTIN MÜHL



Büros bieten heute bereits mitunter Services aus der Hotellerie

# Wandel – das einzig Beständige

**Veränderungen.** Friedrich Wachernig, Vorstand der S IMMO AG, über die Auswirkungen von Corona auf das – internationale – Immobiliengeschäft

**Corona hat viel verändert, nicht zuletzt unsere Vorstellungen von einem Arbeitsplatz. Wie verändert dies Ihr Immobiliengeschäft?**

**Friedrich Wachernig:** Der Immobilienmarkt ist laufend Änderungen unterworfen. Unsere Art zu wohnen, zu arbeiten, einzukaufen, etc. entwickelt sich analog zu unserer Gesellschaft, zu einem sich ständig ändernden Angebot und unter dem Einfluss unterschiedlicher Faktoren. Wenn wir zum Beispiel an Büros vor 40 Jahren, vor 20 Jahren oder auch nur vor zehn Jahren denken, dann wird schnell bewusst, dass der Wandel das einzig Beständige ist. Natürlich bringt die aktuelle Covid-19-Pandemie in vielen unserer Lebensbereiche ein Umdenken mit sich. So wird man das Konzept von Großraumbüros überdenken müssen – die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter muss im Vordergrund stehen, eventuell werden die durchschnittlichen Flächen pro Arbeitsplatz steigen. Natürlich haben die letzten Monate gezeigt, dass Homeoffice in vielen Bereichen möglich ist, und diesem Trend einen ordentlichen Schub verpasst. Ich bin trotzdem überzeugt davon, dass Office-Flächen auch in Zukunft eine rege Nachfrage haben werden, da Büros weiterhin wichtige Zwecke erfüllen, nicht nur für Repräsentation und Kooperation. Der Mensch ist und bleibt ein soziales Wesen und wird es weiterhin zu schätzen wissen, einen Ort zu haben, wo ein regelmäßiger Austausch möglich ist, sowie gemeinsames Gestalten und informelles Beisammensein.

**Sie sind international tätig. In anderen Branchen gibt es gerade Probleme mit den Lieferketten. Gibt es bei Immobilien neue Faktoren im internationalen Handel?**

Wenn wir Projekte entwickeln oder Objekte sanieren, dann arbeiten wir zumeist mit renommierten, lokalen Unternehmen zusammen. Wir haben aktuell kein Entwicklungsprojekt in der Bauphase, und mir sind aktuell keine größeren Verzögerungen im Baugeschäft bekannt.

**Sie haben gerade in Zagreb eine Immobilie gekauft, ein positives Signal in unsicheren Zeiten?**

Ich denke, es ist ein Zeichen dafür, dass die Welt sich weiterdreht und natürlich nicht untergehen wird. Wir haben ein starkes Team, wir bleiben aktiv und arbeiten weiter intensiv an unserem Portfolio. Es ist eine sinnvolle Erweiterung unseres Engagements in Zagreb und mit dem Zagrebtower haben wir ein weiteres tolles Objekt für unser Portfolio. Ich bin überzeugt, dass Krisen zudem Chancen bieten, und wir arbeiten intensiv daran, dass das nächste Jahr wieder ein gutes wird. Auch diese Krise wird vorübergehen.

**In welchen Regionen sehen Sie gerade das größte Potenzial?**

Wir bleiben unseren Märkten, die wir sehr gut kennen, treu. Wir sehen weiter sehr großes Potenzial in Deutschland, aber auch in allen anderen Ländern prüfen wir laufend interessante Investitionsmöglichkeiten. Fast spannender ist die Frage, welche Assetklasse am profitabel-

ten bleiben wird. Wir sehen bei Wohnimmobilien eine sehr hohe Krisenresistenz, internationale Investoren suchen nach sicheren Investments und die Nachfrage wird auf hohem Niveau bleiben. Im Retail- und allen voran im Hotelbereich stehen schwierige Quartale bevor. Aber gute Standorte werden auch in Zukunft gute, ertragreiche Standorte bleiben. **MARTIN MÜHL**

Friedrich Wachernig über gute Standorte



ANDREAS JAKWERTH

# eindeutig

www.euram3.eu

Euram Bank AG T: +43 1 512 38 80 0  
Palais Schottenring F: +43 1 512 38 80 888  
Schottenring 18 office@eurambank.com  
1010 Wien www.eurambank.com

EURAM BANK

# Sicher – auch online

**Rechtsschutz.** Verträge mit Immobilienmaklern werden immer öfter online abgeschlossen – wann besteht ein Rücktrittsrecht ohne Provisionszahlung?

Mittlerweile werden viele Geschäfte im Internet abgewickelt. Auch Verträge mit Maklern werden online abgeschlossen. Was vielen Konsumenten dabei nicht bewusst ist: Auch bei Maklerverträgen gilt das FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz). Dieses sieht ein 14-tägiges kostenloses Rücktrittsrecht vom Vertrag für Konsumenten vor. Jedoch gibt es Ausnahmen. Die Juristen der D.A.S. Rechtsberatung haben diese zusammengefasst.

## Keine Provision

Aus einem Urteil des Obersten Gerichtshofes aus dem Jahr 2019 (OGH GZ 1 Ob 127/19m) ist abzuleiten, dass binnen 14 Tagen ab Abschluss des Maklervertrages im Internet ein Rücktrittsrecht besteht.

Wenn der Rücktritt rechtzeitig bekannt gegeben wird, ist der Maklervertrag hinfällig und der Konsument muss keine Provision bezahlen. Auch wenn der Makler zwischenzeitlich Unterlagen geschickt hat oder eine Art Verdienstlichkeit des Maklers vorliegt. Hier gibt es keinerlei Provisionsanspruch, auch nicht anteilig. Das bedeutet aber auch, dass nach Ablauf der Rücktrittsfrist bei Vorliegen einer Verdienstlichkeit des Maklers, etwa durch Unterlagenzusendung, Besichtigung oder Namhaftmachung des Verkäufers, und wirksamem Zustandekommen des Maklervertrages sehr wohl ein Provisionsanspruch besteht.

## Rücktritt ausgeschlossen

Ausgeschlossen ist der Rücktritt, wenn der Kunde ein vorzeitiges Tätigwerden des Maklers von sich aus verlangt.



Rechtsschutz-Experten von der D.A.S. befassen sich immer öfter auch mit Online-Verträgen

Der Makler ist verpflichtet, den Kunden auf die Folgen, nämlich den Verzicht auf das Rücktrittsrecht, ausdrücklich hinzuweisen. In der Praxis werden diese Aufklärungspflichten auf den Webseiten durch eine Button-Lösung erfüllt. Wenn der Konsument den Knopf drückt, erklärt er, dass er über den Verzicht seines Rücktrittsrechts aufgeklärt wurde.

## Maklervertrag

Eine Erfüllung des Maklervertrages besteht schon dann, wenn der potenzielle Vertragspartner namhaft gemacht wird. Es besteht dann auch grundsätzlich ein Provisionsanspruch bei Verdienstlichkeit. Der Anspruch auf Provision wird aber erst mit dem Abschluss des Geschäftes fällig und zahlbar. Das ist etwa der Fall, wenn ein Kauf- oder Mietvertrag abgeschlossen wird.

## Konsumentenschutz

Von all dem unberührt bleibt das Rücktrittsrecht nach Konsumentenschutzgesetz: Gibt der Verbraucher am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes ein Anbot ab, hat er das Recht, binnen einer Woche den kostenlosen Rücktritt zu erklären.

Diese Regelung gilt aber nur, wenn er die Wohnung oder das Haus zur Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt, es sich also nicht um einen Zweitwohnsitz handelt. Wenn der Kunde von seinem Rücktrittsrecht rechtzeitig Gebrauch macht, dann verfällt auch der allfällig geschlossene Maklervertrag. Allerdings muss die Rücktrittserklärung an den Makler direkt erfolgen! Dann erst entfällt ein Provisionsanspruch.

MARTIN MÜHL

## „Kreditoptimierungen bieten derzeit riesiges Einsparungspotenzial“

**Wohnraumkredite.** Eduard Issel, Gründer des Kreditvergleichportals Creditnet.at, spricht im Interview über die aktuelle Niedrigzinsphase, günstige Wohnraumkredite und Kreditumschuldungen

Derzeit sind Wohnraumkredite sehr günstig. Eduard Issel, Gründer des Kreditvergleichportals Creditnet.at, analysiert im Interview die aktuelle Lage.

Die Zinsen sind derzeit sehr niedrig, während die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind. Lohnt es sich noch, Immobilien zu erwerben?

**Eduard Issel:** Pauschal lässt sich diese Frage nicht beantworten, denn ob ein Immobilienpreis fair ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab, zum Beispiel von der Lage. Grundsätzlich sind Immobilien eine gute Möglichkeit, um Geld langfristig und wertbeständig zu veranlagen. Während am Sparbuch wegen der niedrigen Zinsen, die nicht mal die Inflation decken, Geld vernichtet wird, durften sich die meisten Immobilieneigentümer in den letzten Jahren über große Wertsteigerungen freuen.

Kredite sind aktuell sehr günstig. Wird das in den nächsten Jahre auch so bleiben?

Derzeit sind variabel verzinsten Kredite mit einer Laufzeit von 25 Jahren bereits ab einem Zinssatz von 0,375 und Fixzins-Kredite ab 1,125 Prozent zu haben. Günstiger geht es nun kaum noch. Trotzdem ist derzeit aufgrund der aktuellen Lage nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren das Zinsniveau merklich ansteigen wird.

Warum sind Sie sich in diesem Punkt so sicher?

Die aktuelle Corona-Krise hat die Konjunktur weltweit einbrechen lassen. Würde die Europäische Zentralbank jetzt die Leitzinsen anheben, hätte das enorme negative Folgen für die europäische Wirtschaft. Es braucht für die Wirtschaft Wachstumsimpulse, was sich unter anderem auch über niedrige Zinsen be werkstelligen lässt.

Das heißt, ein variabel verzinsten Kredit mit 0,375 Prozent ist gegenüber einem Fixzins-Kredit mit 1,125 Prozent die bessere Wahl?

Es ist eine Typ-Frage. Langfristige Zinsprognosen über die nächsten 20 bis 25 Jahre sind nicht möglich. Wer damit umgehen kann, dass die Zinsen in den nächsten Jahrzehnten steigen könnten, sollte einen variablen Kreditzins wählen. Wem diese Aussicht aber schlaflose Nächte bereitet, sollte einen Fixzins-Kredit wählen. Bei Letzterem ist die Rückzahlungsrate bis zum Ende der Laufzeit klar definiert.

Sind Bankkredite derzeit einfach zu bekommen?

Vor der Corona-Krise war es einfacher. Da die wirtschaftlichen Aussichten unsicherer geworden sind, reagieren die Banken mit strengeren Bonitätsprüfungen. Doch wer einen Eigenmittelanteil von 20 Prozent mitbringt, hat

gute Chancen auf eine günstige Finanzierung. Wir kooperieren mit über 100 Banken und haben für unsere Kunden bisher noch immer attraktive Lösungen gefunden.

Sind die aktuell niedrigen Zinsen nicht auch eine Chance für Kreditnehmer, alte Kredite umzuschulden?

Wer alte Bauspar-, Fremdwährungs- und Hypothekarkredite laufen hat, sollte jetzt auf jeden Fall eine Umschuldung prüfen lassen. Wir haben in den vergangenen Monaten zahlreiche Kreditverträge analysiert und in vielen Fällen waren Einsparungen von mehreren Zehntausend Euro möglich.

Wie lässt sich herausfinden, ob sich die Umschuldung eines Kredites derzeit wirklich lohnt?

Die Finanzierungs-Experten des Kreditvergleichportals Creditnet.at erstellen innerhalb von 24 Stunden kos-



Eduard Issel sieht die Chance, besonders Fremdwährungskredite in günstige Finanzierungen umzuschulden

tenlos eine übersichtliche, detaillierte und aussagekräftige Umschuldungssimulation. Auf deren Basis können Kunden mit Unterstützung der Experten klären, welche Alternativen sie bei der Neuaus-

richtung ihrer Finanzierung haben. Denn Änderungen bei der Laufzeit sind ebenso möglich wie eine Aufstockung oder eine langjährige Zinsabsicherung.

STEPHAN SCOPPETTA

# Auswirkungen spürbar

**Veranlagung.** Generaldirektor-Stellvertreter Reinhard Karl, verantwortlich für das Kommerzkundengeschäft der RLB NÖ-Wien, im Interview über die Auswirkungen der Pandemie auf Unternehmen

**Das Zinsniveau ist seit Jahren auf einem extrem niedrigen Stand – wird das so bleiben?**

**Reinhard Karl:** Die Corona-Pandemie hält die Wirtschaft derzeit in Atem. Die negativen Zinsen der EZB unterstützen die Konjunktur und die Staaten. Dennoch werden aus heutiger Sicht die Auswirkungen der Pandemie noch länger spürbar sein und eine Erholung auf alte Niveaus dauern. Ich gehe daher davon aus, dass die niedrigen Zinsen uns noch einige Zeit erhalten bleiben.

**Investieren Unternehmer wieder?**

Die Investitionsbereitschaft ist verhalten und branchenabhängig, hat jedoch mit der Covid-19-Investitionsprämie einen positiven Impuls bekommen. Damit steht die Finanzierung von Neuinvestitionen derzeit bei uns durchaus wieder im Fokus. Mit Produkten aus der OeKB-Palette, wie z. B. dem OeKB Exportinvest, konnten exportierende Unternehmen schon bisher ihre Investition in Österreich günstig finanzieren. Wird diese um die seit Anfang September 2020 beantragbare Covid-19-Investitionsprämie ergänzt, bietet sich für viele Unternehmen gerade jetzt ein attraktiver Zeitpunkt für eine Investition.

**Können staatliche Hilfsprogramme eine Pleitewelle verhindern?**

Gerade aufgrund der staatlichen Hilfsprogramme hat es im heurigen Jahr einen deutlichen Rückgang der Insolvenzen gegeben – für 2021 erwarte ich jedoch einen Anstieg. Je länger der zweite Lockdown dauert, umso nachhaltiger wird der dämpfende Effekt auf die Gesamtwirtschaft ausfallen. Für Unternehmer bedeutet die aktuelle Situation, dass sie sehr kurzfristig planen müssen. Aber in dem Augenblick, wo sich die Stimmung dreht, wenn es beispielsweise Erfolge bei einem Impfstoff gibt, geht es wieder bergauf.

**Wie steht es um Veranlagungen?**

Durch die geldpolitischen Maßnahmen der EZB zur Stabilisierung der Wirtschaft und der Staaten sind die Märkte von starker Überliquidität geprägt. Die EURO-Swapsätze sind mittlerweile sogar im 30-jährigen Laufzeitband im negativen Bereich. Während die Unternehmen auf der Kreditseite von den niedrigen Zinsen profitieren, müssen sie für kurzfristige Veranlagungen mittlerweile mit Verwahrgebühren rechnen. D.h. die Banken müssen die Kosten, die durch die negativen Einlagenzinsen im täglich fälligen Bereich bei der Nationalbank entstehen, sukzessive weiterverrechnen. Um in diesem Zinsumfeld eine positive Rendite erzielen zu können, müssen risikoreichere Veranlagungsklassen investiert bzw. beigemischt werden. Dazu zählen beispielsweise Unternehmensanleihen und Aktien, die mittel- bis langfristig Ertragschancen bieten.

**Wie stark ist der Trend zur nachhaltigen Geldanlage bei Ihren Unternehmern ausgeprägt?**

Unsere Unternehmernkunden reagieren diesbezüglich sehr positiv. Das spiegelt sich auch in ihrem An-

geverhalten wider – ein Trend, den die Klimadiskussion verstärkt hat. Bei der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft (KAG) wachsen die nach ESG-Kriterien gemanagten Fondsvolumen überdurchschnittlich. Bereits ein Fünftel der gesamten Assets wird nach strengen Nachhaltigkeitskriterien gemanagt. **MARTIN MÜHL**



Reinhard Karl sieht auch bei Unternehmen eine steigende Nachfrage bei nachhaltiger Geldanlage

EVA KELETY

## Real Invest investiert.

**Der Real Invest Austria ist mit einem Marktanteil von rund 46 %<sup>\*)</sup> der größte offene Immobilienfonds Österreichs und verwaltet derzeit ein Immobilienvermögen von rund EUR 3,28 Mrd.<sup>\*)</sup>**

Der Real Invest Austria investiert mit seiner Anlagestrategie seit Fondsstart erfolgreich in Wohnimmobilien und Infrastrukturimmobilien sowie in Gewerbeimmobilien (Büro und Handel) ausschließlich in Österreich.

### WEITER AUF INVESTITIONSKURS.

Zur Erweiterung und Optimierung des ertragsstarken Immobilienportfolios investieren wir laufend in neue Objekte. Sämtliche Immobilienangebote werden nach strengen Qualitätskriterien evaluiert, um die erfolgreiche Investmentstrategie des Real Invest Austria fortzusetzen. Kommen Sie mit uns ins Gespräch!

#### DIESE IMMOBILIEN STEHEN IN UNSEREM INVESTITIONSFOKUS:

- Österreichische Core-Immobilien, vorwiegend in Wien, den Landeshauptstädten und ausgewählten Bezirkshauptstädten
- Neu errichtete Objekte sowie Projektentwicklungen und Grundstücke (ab bestehender Flächenwidmung)
- Kernsanierte Objekte
- Sehr guter Erhaltungszustand erforderlich
- Gute Lage (1A- und 1B-Lagen)
- Investitionsvolumen ab EUR 10 Mio.
- Hohes Nachhaltigkeitsniveau (ökologisch, sozial, wirtschaftlich)

**Kontakt:** Ing. Reinhold Jaretz, Leitung Investment Management, Tel. (01) 331 71-75254, reinhold.jaretz@realinvest.at; www.realinvest.at.

<sup>\*)</sup> Daten per 30. 9. 2020

Die hier dargestellte Marketingmitteilung dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Sie stellt weder ein Angebot bzw. eine Einladung zur Stellung eines Anbots zum Kauf/Verkauf von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Kauf/Verkauf oder eine sonstige vermögensbezogene, rechtliche oder steuerliche Beratung dar und dient überdies nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoauflärung bzw. individuelle, fachgerechte Beratung. 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.

Der entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellte „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ inklusive sämtlicher Änderungen seit Erstverlautbarung (20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung) einschließlich der Wesentlichen Anlegerinformationen (Kundeninformationsdokument/KID), der allgemeinen und besonderen Fondsbestimmungen sowie der Jahres- und Halbjahresberichte in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind auf der Homepage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) veröffentlicht und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der UniCredit Bank Austria AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) ersichtlich.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Diese Marketingmitteilung wurde von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 4, 1020 Wien, erstellt (Medieninhaber)



© TownTown Infra GmbH  
Petra Rautenstrauch

Orbi Tower, Wien-Erdberg



© CORAG/Photostudio Huger

Quartier Zentral, St. Pölten



Palais Wellenstein, Wien

# Immobilien als Anlage

**Eigentum.** Immobilien werden nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch als Anlage gekauft

Wohnungen und Immobilien sind eine beliebte Anlageform – und auch hier gibt es verschiedene Varianten. „Es gibt die Möglichkeit, ein Gebrauchtobjekt zu erwerben oder eine Neubau-Erstbezugsimmobilie“, weiß Martina Hirsch, Prokuristin bei S Real: „Bei Gebrauchtimmobilien ist darauf zu achten, welches Baujahr das Haus hat und ob es mit Fördermitteln errichtet wurde. Dies kann nämlich Einfluss auf die Mietzinsbildung haben. Ein künftiger Eigentümer kann dann möglicherweise als Vermieter nur eine eingeschränkte Miete einheben.“

Dies ist nicht bei allen Gebrauchtimmobilien der Fall, manche eignen sich hervorragend zur Vermietung – dies ist abhängig von der Lage, dem Gebäudezustand und der Ausstattung. „Im Neubau-Erstbezug hat man die Möglichkeit, eine Wohnung als Vorsorgewohnung zu erwerben und sich so als künftiger Unternehmer die Umsatzsteuer auf die Baukosten zu ersparen“, gibt Martina Hirsch nützliche Tipps. In diesem Fall gilt dann für den vollen Steuervorteil eine 20-jährige Behaltedauer. Solche Vorsorgewohnungen sind besonders beliebt in zentralen städtischen Lagen, in kleinen Größen von rund 35m<sup>2</sup> bis 50m<sup>2</sup>. „Dort gibt es eine große Mieterzielgruppe und daher wenig Leerstand. Kaufkosten und monatlicher Mietertrag ergeben dabei ein wirtschaftliches Optimum.“

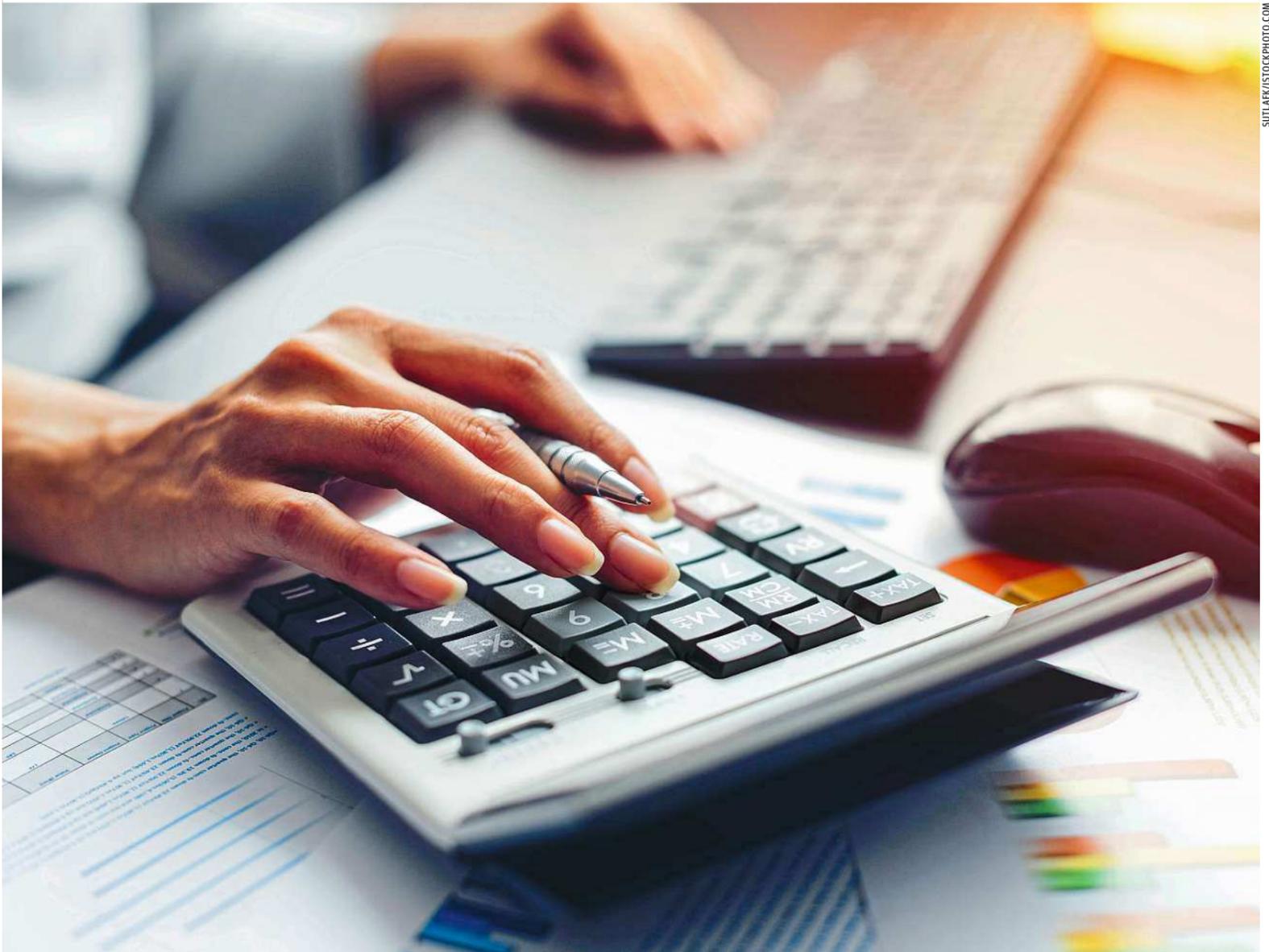
## Mietrecht

Das Mietrechtsgesetz regelt je nach Immobilie die Möglichkeiten in der Vermietung – es geht um die Rechte und Pflichten des Mieters, aber auch des Vermieters. Baujahr und Errichtung mit Fördermitteln sind hier ausschlaggebende Punkte. „Die Pflichten und Rechte werden bei Anmietung in einem schriftlichen Mietvertrag geregelt. Es geht dabei unter anderem um Wartungsarbeiten, Instandsetzungsarbeiten und Kündigungsrechte“, so Martina Hirsch.

Einen aktuellen Trend sieht sie – ausgelöst durch die aktuelle Pandemie – vor allem bei der Eigennutzung. „Anleger bleiben in städtischen zentralen Lagen. Vereinzelt gibt es einen Trend, in den Speckgürtel oder Bezirkshauptstädte zu gehen und dort zu investieren. Was beim Wohnen seit einem halben Jahr für InteressentInnen wichtiger geworden ist, ist eine Außenfläche und eine räumliche Möglichkeit für ein Homeoffice. Eine Kundenumfrage hat hier deutliche Aussagen gebracht.“

## Finanzierung

Finanziert werden die Immobilien oft durch Kredite. Das Niedrigzinsumfeld macht Kredite seit Jahren vergleichsweise günstig – weiterhin steigende Immobilienpreise geben das Gefühl, dass man lieber früher als später beim Eigentum mit dabei wäre. Und das wiederum hält



Der Kauf einer Immobilie ist eine Entscheidung, die gut durchgerechnet sein will



**„Im Neubau hat man die Möglichkeit, eine Wohnung als Vorsorgewohnung zu erwerben und sich so Steuern zu ersparen“**

Martina Hirsch, S Real

die Nachfrage und damit die Preise hoch. Nicht verändert hat sich, dass es für einen Wohnkredit nötig ist, einen Teil der aufzubringenden Summe angespart zu haben. Um die bestmöglichen Konditionen zu erhalten, sollte man mindestens 20 Prozent Eigenmittel plus die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten parat haben, empfiehlt Alexander Meixner, Prokurist von Creditnet.at. Dieser Anteil hat sich in den letzten Jahren in seiner Einschätzung weiter nach oben entwickelt.

## Vergleichszahlen

Wir haben von Creditnet.at einen Kredit von 300.000 Euro vergleichen lassen. Hier sind die für den Kunden günstigsten Banken bei fixer Verzinsung und zehn Jahren Laufzeit die UniCredit mit 0,6 Prozent und die ING mit 0,65 Prozent, bei 15 Jahren Laufzeit die Unicredit mit 0,75 Prozent und die ING mit 0,85 Prozent. Bei 25 Jahren Laufzeit liegt die Raiffeisen mit 1,125 Prozent voran. Bei Variabel und 3-Monats-Euribor liegt die Unicredit bei plus 0,75 Prozent, die ING bei plus

0,8 Prozent und die Bawag bei plus 0,875 Prozent.

## Umschuldung

Die niedrigen Zinsen legen es nahe, Kredite neu zu rechnen und eine Umschuldung anzudenken. Alexander Meixner rät dazu, darauf zu achten, „ob sich die Umschuldung unter Berücksichtigung aller Nebenkosten unterm Strich tatsächlich lohnt. Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, ob bei vorzeitiger Tilgung eine Pönale anfällt. Eine solche müsste bei der Umschuldung mitberück-

sichtigt werden“. Klassische Nebenkosten bei der Umschuldung sind etwa die Bearbeitungsgebühr, Schätzkosten, Pfandrechteeintragungsgebühr, Pönale oder auch Barauslagen. Weitere Punkte, die es zu beachten gilt, sind Nebenkosten und Vertragsbedingungen. „Kunden achten vorwiegend auf den Effektivzinssatz und die monatliche Rate. Je länger die Laufzeit, desto geringer fällt beides aus. Unterm Strich bedeutet jedoch eine längere Laufzeit stets eine höhere Gesamtbelastung.“

MARTIN MÜHL

## Alternativen zum Neubau

**Wohnen und Bauen.** Hans-Christian Vallant über die Einsatzmöglichkeiten für Renovierungen oder auch Zubauten beim Bausparen

Das alles dominierende Thema ist heuer die Covid-Krise. Wie hat sich diese auf das Bauspargeschäft ausgewirkt?

**Hans-Christian Vallant:** Zu Beginn der Krise gingen wir sowohl von einem stärkeren Rückgang bei Neuabschlüssen von Bausparverträgen als auch einer rückläufigen Nachfrage nach Bauspardarlehen aus. Das Gegenteil ist jedoch eingetreten. Bei Abschlüssen neuer Bausparverträge liegen wir aktuell über den Erwartungen. Die Nachfrage nach Bausparfinanzierungen hat sich im Vergleich zum Rekordjahr 2019 noch einmal deutlich erhöht.

Worauf führen Sie diese äußerst erfreuliche Entwicklung zurück?

Bausparen ist eine der sichersten und risikolosesten Ansparformen. Diese Eigenschaften sind in der aktuellen Situation globaler Unsicherheit stark gefragt. Darüber hinaus hat die Krise vielen Menschen vor Augen geführt, wie wichtig das eigene Zuhause ist. Viele wollen Werte für Generationen sichern und machen das mit einer Immobilie, in der man sich auch wohlfühlt.

**Beim Bausparen geht es naheliegender oft um Bauen und Wohnen. Das muss nicht immer der klassische**

Neubau sein. Welche Entwicklungen sehen Sie hier?

Knapp 80 Prozent der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Österreich wurden vor dem Jahr 2000 errichtet, weshalb das Thema Sanierung und Renovierung zusehends an Bedeutung gewinnt. Mit einer Sanierungsrate von nur deutlich unter einem Prozent gibt es hierzulande jedoch noch großes Potenzial, was die Modernisierung von Wohnhäusern betrifft.

**Ein anderes Thema von hoher Aktualität ist natürlich der Umweltschutz und damit etwa auch die Bodenversiegelung. Wie kann**

beim Bauen und Wohnen darauf Rücksicht genommen werden?

Die Ressource Boden wird weniger und es ist an der Zeit zu handeln, wenn es darum geht, auch für zukünftige Generationen qualitativ volles Wohnen zu ermöglichen. Gerade bei der Planung eines Neubaus sollten mehr Überlegungen dahingehend einfließen, ob es die Möglichkeit gibt, auch auf Grundstücken mit vorhandener Bebauung in Form von Ergänzungsbauten oder Ersatzneubauten den eigenen Wohnraum zu realisieren. Damit kann ein wertvoller Beitrag zur Reduktion der Bodenversiegelung geleistet werden.



Hans-Christian Vallant, Geschäftsführer Raiffeisen Bausparkasse

# „Wohlstand aufbauen“

**Impulsgeber.** Gerhard Fabisch, Präsident des Österreichischen Sparkassenverbandes und Vorstandsvorsitzender Steiermärkische Sparkasse, über Regionalbanken als Impulsgeber und Marktchancen in der aktuellen Zinssituation

Die Regionalbanken sind in der Krise ein wichtiger Faktor, ist Gerhard Fabisch, Präsident des Österreichischen Sparkassenverbandes und Vorstandsvorsitzender Steiermärkische Sparkasse, im Interview überzeugt.

**Wie wichtig waren und sind Regionalbanken in den vergangenen Pandemie-Monaten gewesen?**

**Gerhard Fabisch:** Es war ein deutliches Zeichen, dass wir als Systemerhalter definiert worden sind. Aber nachdem wir als Regionalbanken einen sehr persönlichen Kontakt zu unseren Kunden haben, konnten wir einen wesentlichen Beitrag zur Beruhigung der Situation leisten.

**Wie haben Sie den Kunden in den vergangenen Monaten geholfen?**

Im Privatkundengeschäft ist bis heute das Thema Stundungen vorherrschend, und hier hat die Sparkassengruppe bereits in den vergangenen Monaten ein Volumen von über 390 Millionen Euro gestundet. Darüber hinaus haben wir auch ein Volumen von fast 1,2 Milliarden Euro als Überbrückungskredite mit Staatsgarantien vergeben.

**Wie wichtig sind die Regionalbanken als Impulsgeber in den in den Regionen?**

Als Regionalbank haben wir ein natürliches Interesse daran, dass sich eine Region gut entwickelt, denn dann entwickelt sich auch die Regionalbank gut. Steigt der Lebensstandard der Kunden, dann können auch mehr Bankprodukte verkauft werden. Wir sind keine Politiker, die Rahmenbedingungen schaffen, aber wir können unseren Beitrag leisten, indem wir Perspektiven und Finanzierungen anbieten und darauf schauen, dass sich Infrastruktur entwickelt.

**Ein zentrales Sparkassenthema ist ja „Wohlstand für alle“. Ist das angesichts der niedrigen Zinsen überhaupt noch machbar?**

Es gibt in jeder Marktsituation Möglichkeiten, Wohlstand aufzubauen. Wir haben in Österreich eine stark ausgeprägte Kultur des Sparbuchsparens. Nun haben wir als Banken die Aufgabe, die Kunden an das Thema Wertpapier-Anlage heranzuführen, denn das ist derzeit die einzige Möglichkeit, Wohlstand aufzubauen. Aktuell nutzen nur rund fünfzehn Prozent der Österreicher



Gerhard Fabisch empfiehlt, größere Finanzbeträge nicht für 10 oder 20 Jahre auf einem Sparbuch zu parken, sondern in Wertpapiere zu investieren

Wertpapiere in der Geldanlage. Hätten die Österreicher in den letzten fünf Jahren nur zehn Prozent jenes Volumens, das derzeit auf Sparbüchern liegt, in Aktien investiert, wären sie insgesamt um sieben Milliarden Euro reicher.

**Woran liegt es, dass die Österreicher beim Thema Wertpapiere so zurückhaltend sind?**

Einerseits müssen wir die Finanzbildung in Österreich verstärken. Noch immer gibt es zu wenig Wissen, was

Wertpapiere wirklich leisten können.

**Wären nicht auch Steuererleichterungen für Kapitalmarkt-Anleger sinnvoll?**

Steuerliche Anreize wie etwa Freibeträge bei der Kapi-

talstragsteuer für kleinere Anlagesummen wären natürlich sehr sinnvoll, und damit würde man sicher eine erste Hürde abbauen. Aber derzeit bleibt wirklich abzuwarten, ob angesichts der aktuellen Staatsausgaben aufgrund der Corona-Pandemie in den nächsten Jahren mit einem Abbau von Steuern gerechnet werden kann. Das Geld, das heute für die zahlreichen Hilfspakete ausgegeben wird, muss ja irgendwann mal wieder in die Staatskasse zurück fließen.

**Sind Wertpapiere in einer Börsenlage, wie wir sie gerade derzeit erleben, nicht auch mit erheblichen Risiken behaftet?**

Natürlich ist das Risiko bei Wertpapieren höher als am Sparbuch, aber auch die Ertragschancen sind höher. Zudem lassen sich Risiken managen, ohne dass man ein großer Finanzingenieur ist. Was aber auf jeden Fall keinen Sinn macht, ist, große Summen auf einem Sparbuch über Zeiträume von zehn und mehr Jahren zu parken. Hier ist angesichts der niedrigen Zinsen ein Verlust aufgrund der Geldentwertung garantiert.

STEPHAN SCOPPETTA

S IMMO

ANZEIGE

## Seit 33 Jahren auf Chancen fokussiert

**Kommentar.** Ernst Vejdovsky, CEO der S IMMO, gibt Einblick in die Erfolgsgeschichte eines börsennotierten, erfolgreich wirtschaftenden Immobilienunternehmens mit einem Immobilienvermögen von bald 2,5 Milliarden Euro

Die S IMMO hat 1987 mit einem überschaubaren Portfolio an österreichischen Immobilien begonnen. Zehn Jahre später – konkret im Jahr 1999 – haben wir das erste Objekt in Tschechien erworben. 2001 folgte Ungarn, 2003 die Slowakei, 2005 haben wir in Deutschland zugekauft, 2006 kamen Projektentwicklungen in Rumänien und Bulgarien hinzu und schließlich 2008 eine Immobilie in Kroatien.

**Expertise entscheidend**

Wir haben Märkte immer erst dann betreten, wenn wir über ausreichend Netzwerke und lokale Expertise verfügen haben, um in dem jeweiligen Markt erfolgreich unterwegs sein zu können. Ausschlaggebend war für uns stets die EU-Mitgliedschaft der Länder, nicht zuletzt, um eine grundlegende Rechtssicherheit im gesamten Portfolio garantieren zu können. Gleichzeitig investieren wir bis heute vorwiegend in den Hauptstädten der jeweiligen Länder – mit Ausnahme von Deutschland haben wir so gut wie keine Immobilien in Sekundärstädten. In allen Märkten gibt es Teams und



Ernst Vejdovsky, CEO der S IMMO, setzt auf eine breite Streuung des Portfolios

Experten vor Ort, die das Portfolio mit lokalem Know-how umfassend betreuen.

**2,5 Milliarden Euro**

Heute, 33 Jahre später, macht unser Immobilienvermögen fast 2,5 Milliarden Euro aus und verteilt sich auf gewerblich genutzte Immobilien wie Büros, Retailflächen und Hotels, sowie – und zuletzt immer stärker – auf Wohnobjekte. Im Berliner Speckgürtel haben wir inzwischen rund 2,4 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche, die sich auf über 30 Projekte aufteilen. Aktuell haben wir davon fünf in Bearbeitung und streben an, dort in ein bis zwei Jahren das Baurecht zu haben. Der Fokus bei diesen Entwicklungen liegt auf dem Bereich Wohnen.

**Diversifikation wichtig**

Die Streuung unseres Portfolios war für uns von Beginn an ein wesentlicher Erfolgsfaktor – das gilt nicht nur für die Nutzungsarten, sondern auch für die Regionen, in denen wir tätig sind. Unsere Immobilien liegen zu rund 70 Prozent in den „sicheren Häfen“ Österreich und Deutschland, die restlichen

30 Prozent befinden sich in den Wachstumsmärkten der CEE-Region.

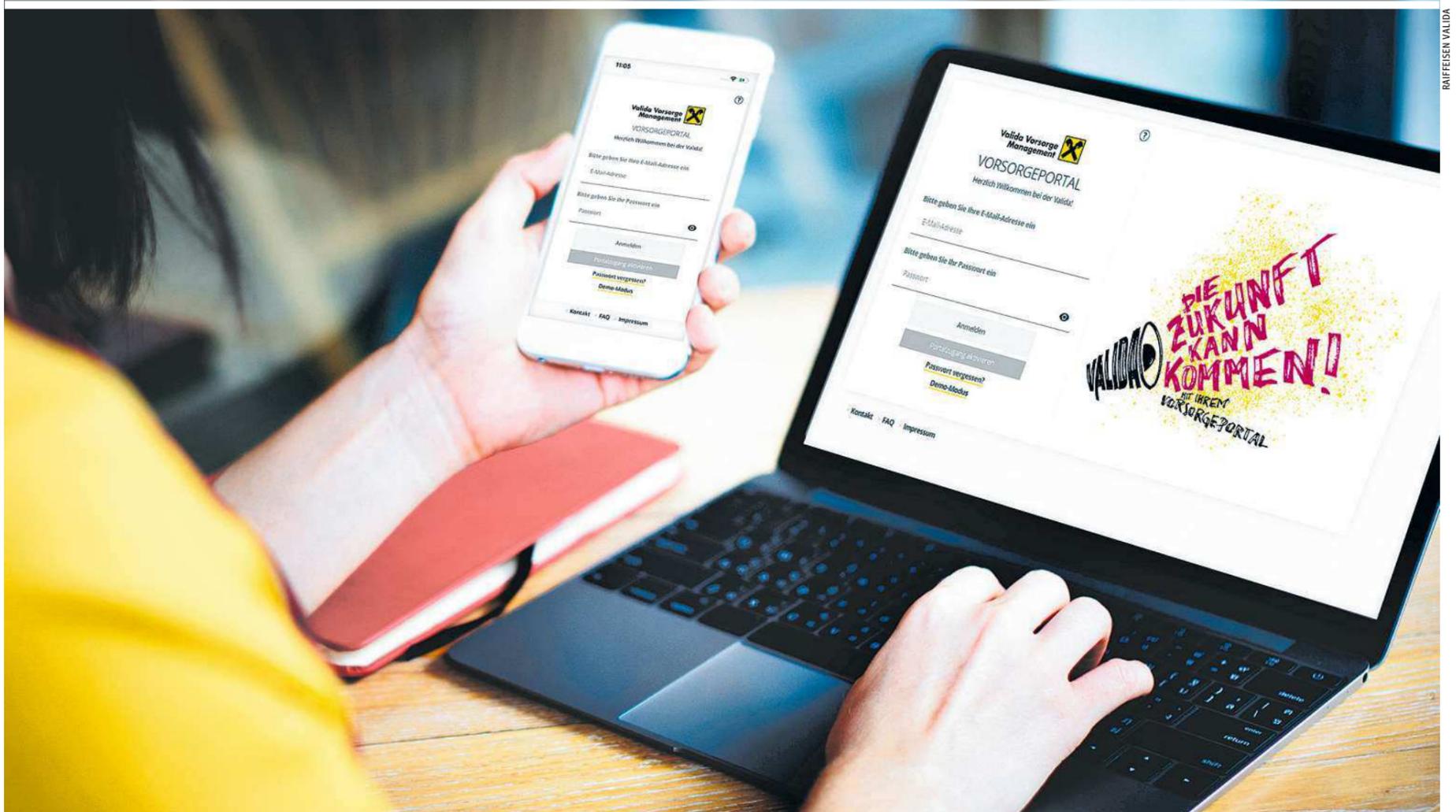
Diese Strategie begleitet uns in den Grundzügen von der ersten Stunde an, dennoch muss man aktuelle Gegebenheiten und Marktsituationen laufend im Blick haben und wo nötig Anpassungen vornehmen. Dafür braucht es ein Team mit einem wachen und unternehmerischen Geist. Gleichzeitig braucht man großes lokales Know-how, Mut und Erfahrung, um Trends frühzeitig erkennen zu können, attraktive Opportunitäten zu nutzen und rasch auf Chancen zu reagieren. Bei all dem setzen wir unser Herz ebenso ein wie unser Hirn.

**Chancen im Fokus**

Unsere Stakeholder vertrauen darauf, dass wir als Unternehmer immer wieder die richtigen Schritte setzen. Unsere flachen Strukturen ermöglichen uns kurze Entscheidungswege und dadurch rasches, unabhängiges Agieren. Wir kennen unsere Märkte, sind beweglich und klar auf Chancen fokussiert. Das verschafft uns oft den entscheidenden Vorteil – seit 33 Jahren.

# Eine neue Ära der Kundeninformation – das Valida Vorsorgeportal

**Vorsorge.** Einmal pro Jahr per Post war gestern: Auf dem neuen Valida Vorsorgeportal haben Kundinnen und Kunden ihre Guthaben von Vorsorgekasse und Pensionskasse immer im Blick



Die Abfertigung Neu kann auch als lebenslange steuerfreie Zusatzpension ausbezahlt werden

Ganz im Sinne der Kundenbedürfnisse setzen die Valida Vorsorgekasse und Pensionskasse verstärkt auf Innovation und Digitalisierung. Die beiden bisherigen Portale von Vorsorgekasse und Pensionskasse wurden deshalb modernisiert und zu einem Portal vereint. Sämtliche Kunden finden nun sowohl ihre Kontoinformationen aus der Abfertigung Neu als auch die Leistungs- und Renteninformation der Pensionskasse im neuen Vorsorgeportal.

#### • 24/7

Den Usern steht 24 Stunden täglich und sieben Tage die Woche eine intuitive Plattform mit allen relevanten und aktuellen Informationen zur Pensionskasse und der

Vorsorgekasse zur Verfügung. So kann man beispielsweise bei der Vorsorgekasse das jeweilige Guthaben monatsaktuell einsehen. Rund 180.000 User sind bereits registriert.

• **Mobiloptimierte Version** Für alle User, die gerne mit ihrem Smartphone up2date sind, ist das Portal selbstverständlich mobiloptimiert.

#### • Per App immer am aktuellsten Stand

Sämtliche Inhalte des Vorsorgeportals sind auch in der Vorsorge App verfügbar. Bereits 12.800 User haben sich die Vorsorge App im Store heruntergeladen.

#### • Beitrag zum Klimaschutz Vali-

da Kunden, die sich am Portal registrieren, reduzieren den Papierverbrauch und verbessern somit den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

• **Laufende Verbesserung** Valida arbeitet laufend an weiteren Verbesserungsmaßnahmen. In der Vorsorgekasse können ab dem Frühjahr 2021 Verfügungsansprüche direkt über das Vorsorgeportal abgewickelt werden. Für Pensionskassenkunden soll es künftig möglich sein, Leistungsanträge für laufende Pensionszahlungen direkt über das Portal zu stellen.



**Noch nicht angemeldet? Hier finden Sie die Infos zur Registrierung!**



**Bereits angemeldet? Sehen Sie hier was es Neues gibt.**

Mehr Infos:  
[valida.at/vorsorgeportal](https://valida.at/vorsorgeportal)

Registrierung unter:  
[vorsorgeportal.valida.at](https://vorsorgeportal.valida.at)

## Spätere Zusatzpension durch Abfertigung Neu

**Vorsorge.** Sie wollen in Ihrem Ruhestand eine lebenslange steuerfreie Zusatzpension beziehen, ohne jemals selbst in ein Finanzprodukt einzubezahlen? Ja, das geht, bei Ihrer Vorsorgekasse mit der Abfertigung Neu

Die Österreicherinnen und Österreicher sind sich der Problematik steigender Pensionslücken voll und ganz bewusst, wie Studien belegen. Bereits 3,5 Millionen Menschen in Österreich profitieren von einem modernen Abfertigungssystem. Nach Ablauf des Probemonats zahlt der Arbeitgeber monatlich einen Betrag von 1,53 % des Bruttoentgelts in eine vom Arbeitgeber frei wählbare Betriebliche Vorsorgekasse ein, wie etwa die Valida Vorsorgekasse. Das aufgebaute Guthaben kann nicht mehr verloren gehen und wird garantiert. Während eines Beschäftigungsverhältnisses steigt das Abfertigungsguthaben sowohl um die laufenden Beiträge als auch um das Veranlagungsergebnis der Vorsorgekasse an.

#### 100%ige Kapitalgarantie

Für sämtliche Begünstigte der „Abfertigung Neu“ – egal ob Arbeitnehmer oder Selbstständige – veranlagt die Vorsorgekasse das Gut-

haben frei von Kapitalertragsteuer und mit 100%iger Kapitalgarantie.

#### Mehr Pension

Die Abfertigung Neu kann nicht nur als Einmalauszahlung, sondern auch als lebenslange steuerfreie Zusatzpension ausbezahlt werden. Um aus dem Abfertigungsguthaben eine Zusatzpension zu generieren, kann der Begünstigte sein Guthaben wahlweise in eine Pensionszusatzversicherung, oder auch in eine Pensionskasse übertragen.

Die Valida Vorsorgekasse ist mit rund 2,5 Mio. Kunden und einem verwalteten Vermögen von rund EUR 3,5 Mrd. einer der führenden Anbieter in Österreich. Für ihr umfassendes Engagement im Bereich Nachhaltigkeit wurde sie bereits acht Mal in Folge mit ÖGUT Gold, der bestmöglichen Nachhaltigkeitszertifizierung in Österreich, ausgezeichnet.

[Valida.at/abfertigungneu](https://valida.at/abfertigungneu)



Mit dem Valida Vorsorgeportal sind Sie immer auf dem aktuellsten Stand