

# Einblick

## Ein Stück vom großen Ganzen

Immobilienfonds – ein solides Fundament für Ihr Vermögen



In Kooperation mit



---

# 56

Jahre im Markt<sup>1</sup>

# 493

Gewerbeimmobilien  
weltweit<sup>2</sup>

# 57,0 %

Anteil Auslands-  
immobilienvermögen

---

# 94,3 %

vermietete Gewerbe-  
flächen<sup>3</sup>

# 21.945

Hotelzimmer

# 4.242

Geschäfte  
(Retail und Gastro)

---

# 52.099

Wohneinheiten  
(Mieteinheiten inklusive Zentral Boden  
Immobilien Gruppe)

# 6.668.386 m<sup>2</sup>

Büro- und Logistikfläche<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Auflegung Unilmmo: Deutschland zum 01.07.1966.

<sup>2</sup> Exkl. separater Grundstücke; exkl. Mehrfachbelegung von Grund-  
stücken mit mehr als einer Hotelmarke.

<sup>3</sup> Anteilige Vermietungsquote nach Ertrag für alle UIR- und URA-  
Fonds.

<sup>4</sup> Nutzfläche exkl. separater Grundstücke

Die oben genannten Zahlen beziehen sich auf die folgenden Fonds:  
Unilmmo: Deutschland, Unilmmo: Europa, Unilmmo: Global,  
immofonds 1 und Unilmmo: Wohnen ZBI.

Stand: 31.12.2022



<b>4</b>	<b>Vorwort</b>	<b>14</b>	<b>Das Asset-Management</b>	<b>24</b>	<b>Glossar</b> Grundbegriffe der Immobilienfonds – einfach erklärt
<b>5</b>	<b>Warum Offene Immobilienfonds?</b>	<b>16</b>	<b>Die zwei Offenen Immobilienfonds</b>	<b>26</b>	<b>Chancen und Risiken bei Offenen Immobilienfonds</b>
<b>6</b>	<b>Wie machen wir das?</b>	<b>18</b>	<b>Moderne Bürowelten mit Zukunft</b>		
<b>8</b>	<b>Das Fondsmanagement</b> Interview mit Petia Zeiringer, immofonds 1	<b>20</b>	<b>Immobilienvielfalt mit Geschichte</b>		
<b>10</b>	Interview mit Sarah Dral, Unilmmo: Wohnen ZBI	<b>22</b>	<b>Investitionen in neue Lebens- und Wohnqualität</b>		
<b>12</b>	<b>Das Investmentmanagement</b>	<b>23</b>	<b>Gut zu wissen</b> Kaufen und Verkaufen von Fonds		



**Dr. Michael Bütter,**  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
Union Investment Real Estate GmbH

## Liebe Leserinnen und Leser,

die Idee eines Offenen Immobilienfonds ist einfach. Mit dem eingezahlten Geld der Anleger wird indirekt eine Vielzahl von Immobilien gekauft. Als Anleger sichern Sie sich so ein Stück vom Ganzen und können von Mieterträgen und Wertsteigerungen der in den Fonds gehaltenen Immobilien profitieren.

Wir handeln vorausschauend. Das heißt, Immobilien werden mit Weitblick gekauft, verkauft, kontinuierlich gepflegt und vermietet.

Das alles gelingt uns, weil wir in unsere Mitarbeiter investieren. Weil wir mit eigenen Teams und Kooperationspartnern in den Zielmärkten präsent sind. Und weil wir dabei alle Arbeitsabläufe permanent vereinfachen und optimieren.

Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen Einblick in unsere Arbeit und unsere Offenen Immobilienfonds. Es freut uns, wenn Sie mit Union Investment Ihr Geld in Immobilien anlegen. Vieles spricht für eine gemeinsame erfolgreiche Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen  
Ihr

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Bütter', written in a cursive, flowing style.

Michael Bütter

# Die Offenen Immobilienfonds von Union Investment

Seit mehr als 50 Jahren geben wir Anlegern unser Produktversprechen: eine attraktive Vermögensanlage. Im Auftrag unserer Anleger halten wir die Balance zwischen Vorsicht und Risiko und setzen auf eine breite Streuung in unseren Fonds. Sowohl geografisch als auch bei den unterschiedlichen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen. Für unsere hohe Kompetenz im Objekt- und Mietermanagement werden wir regelmäßig von Experten und Ratings mit Bestnoten ausgezeichnet.

## Ideal für Einsteiger

Mit einem Fondssparplan oder einer Einmalanlage erwerben Sie bereits mit kleinen Beträgen Anteile an einem unserer breit aufgestellten Immobilienfonds. Schon ab 50,- Euro können Sie in den immofonds 1 investieren.

## Solides Fundament

Eine Immobilie dient als solides Fundament des Vermögens und zeichnet sich im Allgemeinen durch Wertbeständigkeit aus. Gewerbeimmobilien können darüber hinaus einen Inflationsschutz bieten, da die Mieten in der Regel automatisch an den jeweiligen aktuellen Preisindex angepasst werden. Eine kontinuierliche Nachfrage nach Mietraum ist bei der Investitionsentscheidung für Wohnimmobilien ausschlaggebend.

## Bequem Geld anlegen

Mit uns investieren Sie in attraktive Immobilien, müssen sich aber nicht mit dem Verwaltungsaufwand eines Immobiliendirektbesitzes beschäftigen. Auch um alltägliche Probleme wie Anfragen der Mieter oder Renovierungsarbeiten braucht sich der Anleger nicht zu kümmern. All das steuern unsere erfahrenen Experten.

## Stabiler Baustein beim Vermögensaufbau

Im Vergleich zu anderen Geldanlagen sind Immobilien weniger schwankungsanfällig. Immobilien an guten Standorten mit ausgewogenen Mieterstrukturen können für kontinuierliche Mieterträge sorgen. Eine gesunde

Mischung von vielfältigen Gewerbe- und/ oder Wohnimmobilien an unterschiedlichen Standorten sowie eine große Anzahl von Mietern können das Risiko der Fonds reduzieren.

## Gute Chance bei langfristiger Haltedauer

Geld in Immobilien sollte tendenziell mittel- und langfristig angelegt werden. Der deutsche Gesetzgeber ist auf der Seite der Anleger. Er hat Rückgaberegulungen getroffen, die einer stabilen Zahlungsfähigkeit Offener Immobilienfonds dienen, und unterstreicht so den langfristigen Charakter dieser Anlageform. Generell sollten Anleger jedoch bereit sein, Risiken wie etwa das Risiko von Kurschwankungen in Kauf zu nehmen.





# So wird aus Offenen Immobilienfonds eine zukunftsfähige Geldanlage

Hunderte von Objekten, Tausende von Mietern und über eine Million Privatanleger – damit Offene Immobilienfonds leistungsfähig bleiben, arbeiten im Hintergrund viele erfahrene Experten. Wir geben Ihnen hier einen Einblick.

Komplexe Aufgaben können nur in einem Miteinander gelöst werden. Besonders bei Offenen Immobilienfonds. Das beginnt grundsätzlich bei der Frage, in welche Immobilien investiert wird, und reicht bis zur Steuerung der optimalen und gewinnbringenden Verwaltung und Bewirtschaftung einzelner Immobilien. Auch die Mieterbetreuung und Bestandspflege zählen zu den wichtigen Aufgaben.

Darum arbeiten Fondsmanager, Investmentmanager und Asset-Manager eng zusammen und haben das gemeinsame Ziel fest im Blick.

# Immer den Blick nach vorn: Das Fondsmanagement

Eine der wichtigen Aufgaben des Fondsmanagements ist, die Chancen und Risiken zu bewerten, die einzelne Objekte im Fonds aufweisen. Besonders die Chancen und Risiken der einzelnen Objekte werden kontinuierlich überprüft. Neben den Immobilien steuert das Fondsmanagement auch die Liquiditätsplanung. Auch Finanzierungsquoten werden permanent überwacht.

**Einblick: Frau Zeiringer, Sie als Fondsmanagerin haben immer den Blick aufs große Ganze. Müssen Sie da nicht auch die Entwicklungen bei den verschiedenen Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Logistik genau verfolgen?**

**Petia Zeiringer:** Ja, tatsächlich muss man sein Augenmerk auf die verschiedenen Nutzungsarten legen. Doch das ist nur ein Teilaspekt. Wir müssen als Fondsmanager auch die beiden Ländermärkte Österreich und Deutschland im Blick behalten. ImmoFonds 1 investiert in Städten dieser beiden Länder. Die wichtigste Aufgabe eines Fondsmanagers ist es, vorausschauend zu handeln. Wir müssen die konjunkturellen Bewegungen der Immobilienmärkte möglichst renditestabilisierend und -fördernd für die Anleger nutzen. Also geht der Blick nicht nur nach rechts und links, sondern vor allem langfristig nach vorn.

**Einblick: Nun gibt es niemanden, der die Zukunft vorhersehen kann. Was heißt „vorausschauend agieren“ genau?**

**Petia Zeiringer:** Wir möchten mit unseren Einschätzungen, die auf Daten und Wissen von Experten basieren, Chancen und Risiken vorausschauend managen. Da geht es zum Beispiel darum, Leerstände in den Immobilien zu vermeiden und die Immobilienflächen dauerhaft zu möglichst guten Konditionen zu vermieten. Darüber hinaus prüfen wir fortlaufend neue Investitionsmöglichkeiten. Immobilien, die für einen Erwerb infrage kommen, müssen uns in zentralen Punkten wie Qualität, Lage, Preis und



Petia Zeiringer,  
Vorstand und Fondsmanagerin der Union Investment  
Real Estate Austria AG



ihrem langfristigen Potenzial überzeugen. Je höher die Nachfrage nach Immobilien ist, desto höher sind auch die Ankaufspreise für Bestandsimmobilien, fertiggestellte Neubauten und laufende oder geplante Projektentwicklungen. Bei allen Möglichkeiten gilt es, Chancen und Risiken eines Ankaufs genau zu analysieren. Ein genau kalkuliertes Risiko geht der Fonds zum Beispiel dann ein, wenn er eine Immobilie im Status der Projektentwicklung erwirbt. Das heißt: Die Immobilie ist noch gar nicht fertig gebaut. Gleichzeitig kann der frühzeitige Ankauf aber vielfach die zu erwartende Rendite begünstigen.

**Einblick: Können Sie uns konkrete Beispiele dafür geben?**

**Petia Zeiringer:** Die projektierte Wohnanlage mit der Adresse Neubaugasse 49a und 51 im dynamischen Lend-Viertel von Graz ist ein Beispiel für eine Investition in ein modernes Immobilienensemble in einem urbanen Quartier. Am Standort entstanden bis zum Frühjahr 2022 insgesamt 255 Wohneinheiten sowie ergänzende Büro- und Einzelhandelsflächen.

Die durchschnittliche Wohngröße des Neubaus liegt bei 61 Quadratmeter, wobei ein vielfältiges Spektrum von Wohneinheiten von 40 Quadratmeter bis rund 125 Quadratmeter abgedeckt wird. Alle Wohnungen verfügen zudem über Freiflächen in Form von Loggien, Terrassen oder Balkonen. Insgesamt setzt sich die Wohnanlage aus vier Gebäudeteilen zusammen, die im hinteren Bereich eine offene Gartenfläche umschließen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem die Schell Collection, ein Schloss- und Schlüsselmuseum, die nicht zum Fonds gehören, aber durch eine Fassadenbegrünung und weitere künstlerische Gestaltung das neue urbane Quartier aufwerten.

**Einblick: Warum investieren Sie aktuell in Wohnimmobilien in Graz?**

**Petia Zeiringer:** Graz ist die wachstumsstärkste Metropole in Österreich und bietet derzeit in unterschiedlichen Nutzungsarten hervorragende Bedingungen für langfristige orientierte Immobilieninvestoren. Wir verfolgen das Ziel, neben dem Mix unterschiedlicher Gewerbeimmobilien



**„Die wichtigste Aufgabe des Fondsmanagements ist vorausschauendes Handeln.“**

lien auch einen Wohnanteil in das breit aufgestellte Portfolio des immofonds 1 einzubinden. So reduzieren wir auch die Risiken im Fonds.

**Einblick: Bunter Mix von Gewerbe- und Wohnimmobilien zur Risikoverteilung, das klingt vielversprechend.**

**Petia Zeiringer:** Wir schauen sehr genau hin, wie sich das Risiko einerseits begrenzen lässt, sich andererseits aber auch Erfolge entwickeln können. Der Ausbau der Fachmarktzentren und auch der Erwerb neuer Immobilien in Österreich sowie der frühzeitige Einstieg in Hotelprojekte, zum Beispiel in Dresden, sind attraktive Opportunitäten, die wir auf Basis hoher Ankaufsstandards in den letzten Jahren verfolgt haben.

So agieren wir einerseits mit Augenmaß, generieren kontinuierliche Mieterträge für die Anleger und sorgen für maßvolles Wachstum im Fondsbestand.

## „Attraktive Wohnimmobilienfonds sind breit aufgestellt.“



Sarah Dral,  
Fondsmanagerin Unilmmo: Wohnen ZBI

Geldanlage sucht drei Zimmer, Küche, Bad zum Wohnen! Nachgefragte Wohnimmobilien können zu einer soliden Geldanlage für Anleger werden.

**Einblick: Frau Dral, Sie sind Fondsmanagerin für den Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI. Warum setzt der Fonds seinen Schwerpunkt auf Wohnimmobilien?**

**Sarah Dral:** Deutschland ist ein Land der Mieter. Die Eigenheimquote liegt im europäischen Vergleich bei niedrigen 52 Prozent. Auch in Österreich ist die Lage ähnlich. Deshalb ist die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Insbesondere Wohngebiete mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind gefragt. Die Möglichkeiten, in Wohnimmobilien zu investieren, sind vielfältig. Wir investieren derzeit deutschlandweit in Wohnimmobilien an zukunftsfähigen Standorten mit stabilem Wohnungsmarkt. 2020 hat der Fonds erstmals in zwei Wohnimmobilienprojekten in Wien investiert. In 2021 wurde eine weitere Projektentwicklung in Graz erworben.

**Einblick: Welche Vorteile bieten Investitionen in eine derart große Zahl von Objekten?**

**Sarah Dral:** Der Fonds ist in mehr als 1000 Immobilien investiert. Durch die breite Streuung der Investitionen in Wohnimmobilien in derzeit nahezu allen deutschen Bundesländern ergibt sich eine attraktive Mischung aus Wohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in zentralen Innenstadtlagen sowie großen, weitflächigen Wohnanlagen, die unterschiedliche Mieterstrukturen bedienen.



Vor allem in Nordrhein-Westfalen investiert der Fonds. Aus gutem Grund: Hier gibt es viele Metropolregionen mit guter Wirtschaftsentwicklung und stabilem Wohnungsmarkt.

### **Einblick: Ist das nicht kleinteilig und ein hoher Aufwand für eine Fondsgesellschaft?**

**Sarah Dral:** Nein, für Wohnungsspezialisten überhaupt nicht. Wir kaufen ja keine einzelnen Wohnungen, sondern größere, abgeschlossene Wohnobjekte mit einem Wert ab 5 Millionen Euro aufwärts. Wir schauen bereits beim Ankauf, ob der Wohnwert durch Sanierung oder Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden kann. Dazu gehören oft umfassende Maßnahmen wie Dachsanierung, neue Fenster, neue Treppenhäuser, und auch in der Wohnung wird in der Regel vieles modernisiert. Wir schaffen damit eine Wertsteigerung der Wohnimmobilie durch eine höhere Wohnqualität mit zeitgemäßem Komfort. Dadurch ziehen bei uns Mieter ein, die sich in den Wohnungen von Anfang an zu Hause fühlen.

Bei allen Wohnobjekten integrieren wir bewusst eine professionelle Hausverwaltung, die sich um die Instandhaltung kümmert, aber auch für die Mieter direkter und persönlicher Ansprechpartner ist. Unser Ziel ist es, die Mieter zufriedenzustellen. Und das zahlt sich für alle aus. Für die Mieter, für uns und für unsere Anleger.

### **Einblick: Sind in den Objekten ausschließlich Wohnungen?**

**Sarah Dral:** Bei unseren Immobilien liegt der Schwerpunkt auf Wohnungen. Klares Ja. Daneben gibt es aber auch einen Anteil an Mietflächen für gewerbliche Nutzer.

Die bunte Vielfalt von Gewerbeflächen wie Arztpraxen, Kindergärten, Restaurants oder Biosupermärkte ist ein wichtiger Beitrag zur Nahversorgung der Mieter in dem jeweiligen Stadtviertel. Diese Einrichtungen sind wichtig für ein lebendiges Wohnumfeld, in dem Mieter langfristig sesshaft sind.

### **Einblick: Wie gehen Sie bei der Suche nach den passenden Objekten vor?**

**Sarah Dral:** Bevor langfristig in eine Immobilie oder in eine Wohnimmobilienprojektentwicklung investiert wird, werden Mikro- und Makrofaktoren der Standorte überprüft und bewertet.

Die Mikrofaktoren geben uns Auskunft über die Lebensqualität: Wie nahe liegt die Wohnimmobilie an der Innenstadt? Wie gut ist die Erreichbarkeit mit Pkw und dem öffentlichen Nahverkehr? Gibt es soziale Einrichtungen und Erholungsgebiete in angemessener Entfernung?

Zu den Makrofaktoren gehören die Perspektive der gesamten Stadt und der Region. Zum Beispiel die Situation am Arbeitsmarkt, die sich auf die Kaufkraft der Bevölkerung auswirkt, die Verkehrsanbindungen, aber auch die Versorgung mit schnellem Internet.

**Einblick: Vielen Dank, Frau Dral.**

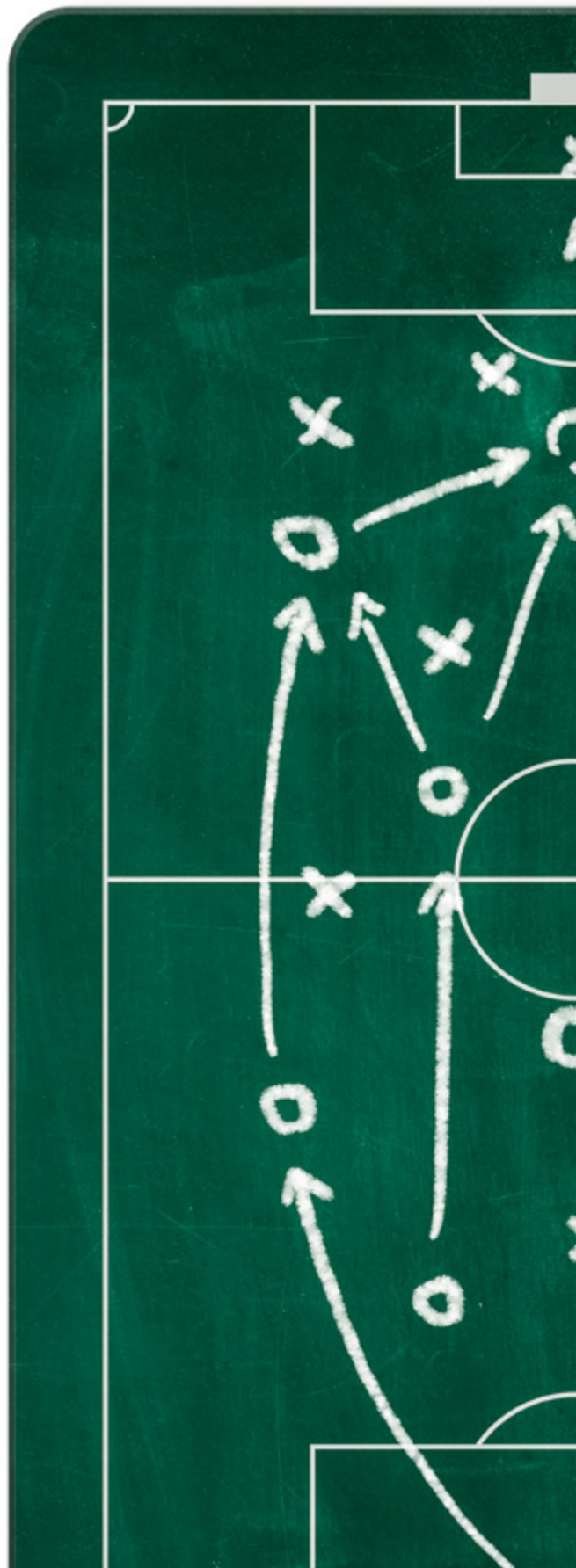
# Mit der richtigen Taktik zum Ziel: Das Investmentmanagement

Hand in Hand mit dem Fondsmanagement arbeitet das Investmentmanagement, um die Fonds mit neuen, aussichtsreichen Objekten zu verstärken. Um die Transaktion zu tätigen, ist ein geschicktes Vorgehen gefragt. Mit eigenen Teams für Deutschland und Österreich. Sie suchen vor Ort nach neuen Ideen und Wegen, um ans Ziel zu kommen. Das Investmentmanagement entwickelt deshalb die jeweils passende Erwerbsstrategie und realisiert die Käufe und Verkäufe.

**Alleingang:** Die gängigste Variante bei Offenen Immobilienfonds ist der Kauf der Immobilie (Asset Deal). Dabei erwirbt Union Investment die Immobilie samt dazugehörigem Grundstück direkt und muss in den meisten Ländern eine Grunderwerbsteuer entrichten. Auch ein Verkauf kann in dieser Form durchgeführt werden.

**Zusammenspiel:** Immobilien können auch indirekt durch Anteilsverkauf an einer Immobiliengesellschaft gekauft werden. Das Zusammenspiel erfolgt im Rahmen eines sogenannten Share Deals, der rechtlich den Kauf eines Unternehmens darstellt und steuerlich vorteilhaft sein kann.

Dieser Anteilsverkauf lohnt sich oft nur bei großen Investitionen. Denn die Anforderungen eines Share Deals an den Käufer sind sehr hoch, da er die Risiken der Gesellschaft übernimmt. Dementsprechend ist eine sehr umfangreiche rechtliche und steuerliche Risikoprüfung notwendig.





**Kombinationsspiel:** Bei großen Investitionsvolumina organisieren sich die Partner in einem Joint Venture. Das ist die hohe Kunst der Kombination. Dabei entwickeln meist zwei oder mehr Partner gemeinsam eine Projektidee, teilen sich die Aufgaben wie Ankaufsgespräch, Risikoprüfung oder Kaufabwicklung und sind meist gleichberechtigt am Projekt beteiligt.

**Offensivspiel:** Ein verstärkter Trend ist der Erwerb der Immobilie während der Entwicklungs- und Bauphase, auch Forward Deal genannt. Dies ist ein offensives Vorgehen.

In Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien besonders begehrt und der Markt für Bestandsobjekte ist umkämpft. Daher kaufen sich Investoren auch gern während der Projektentwicklungsphase in eine Immobilie ein und bezahlen entweder in Raten, je nach Bauabschnitt oder bei Fertigstellung.

Der Investor übernimmt damit je nach Vertragsgestaltung verschiedene Risikokomponenten (wie zum Beispiel die Vermietung), kann aber dadurch zu deutlich günstigeren Konditionen kaufen, als wenn er ein fertiggestelltes und voll vermietetes Objekt erwerben würde.

# Das Asset-Management kümmert sich um die Objekte: Das ist das A und O im Immobilienfonds

Die Hauptaufgabe der Asset-Manager ist die Vermietung der Objekte. Sie sorgen für die Auslastung der Immobilie durch zahlungskräftige Mieter. Darüber hinaus erarbeiten die Asset-Manager Konzepte zur Bestandspflege der Objekte. Das können Umbauten sein oder die Renovierungswünsche der Mieter.

Ein Baustein des Portfolios des Immobilienfonds 1 ist das Einzelhandelssegment. Damit eine Einzelhandelsimmobilie nachhaltig stabile Mieterträge generiert, muss ihr Angebot dauerhaft attraktiv sein und die Kunden immer wieder neu überzeugen. Das Asset-Management leistet dazu einen aktiven Beitrag. Jedes Objekt wird von einem persönlichen Asset-Manager betreut, der im ständigen Austausch mit den Mietern ist. Im Zuge der Veränderung des Einkaufsverhaltens der Kunden hin zu vermehrtem Online-Shopping sind Einzelhändler und auch das Asset-Management zum Umdenken gezwungen. Zum einen ist der Trend erkennbar, dass viele Einzelhandelsflächen eher einem Showroom gleichen, in dem besonders auf Beratungsqualität und eine ausgewählte Anzahl an Produkten Wert gelegt wird. Zum anderen spie-

len Fachmarktzentren mit ihrer Nahversorgungsaufgabe und einem Fokus auf den periodischen Bedarf mit Lebensmitteln oder Drogerieprodukten eine noch zentralere Rolle.

Das Fachmarktzentrum HATRIC im österreichischen Hartberg ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür. Es besteht aus insgesamt vier Bauabschnitten. Zwei Bauabschnitte des HATRIC erwarb Union Investment bereits mit Fertigstellung im Jahr 2017. Um sich zum einen den immer wichtiger werdenden Lebensmittelanker, in diesem Fall den zur REWE Group gehörenden Supermarkt BILLA Plus, als Anbotsergänzung und Frequenzbringer zu sichern und, zum anderen, um nicht ein Klumpenrisiko im Hinblick auf das Nachvermietungspotenzial und die Marktliquidität am Standort Hartberg einzugehen, erwarb der Fonds im August 2020 auch das bereits 2005 eröffnete Bestandsgebäude auf dem Areal mit rund 6.800 Quadratmetern Mietfläche.

Die Erweiterung besteht aus zwei Gebäudeteilen: Der größte Teil der Immobilie nimmt der Lebensmittelhändler BILLA Plus ein, an den eine Fachmarktzeile angrenzt. Die Ladenzeile wurde bereits in den vergangenen eineinhalb Jahren neu strukturiert und konnte zehn attraktive Fachgeschäfte aus den Bereichen Mode, Schuhe und Genuss gewinnen.

Die Immobilienspezialisten im Asset-Management sorgen für einen vielfältigen Mietermix, der eine breite Kundschaft anspricht. Neben nationalen und internationalen Modehändlern zählen auch Frequenzbringer aus dem Einzelhandel- und Drogeriebereich zu den Mietern.

Die erfolgreiche Positionierung des Fachmarktzentums ist nur eine der vielen Erfolgsgeschichten, die vom Asset-Management geschrieben werden.

## Gute Aussichten für attraktive Mietflächen



Fachmarktzentrum HATRIC

**Neben der Vermietung wird die Revitalisierung und Modernisierung bestehender Mietflächen in gefragten Lagen zu einer immer wichtigeren Aufgabe des Asset-Managements.**

# Wo bewegt sich auf der Welt was in Sachen Immobilien?

## Zwei Fonds mit unterschiedlichen Strategien

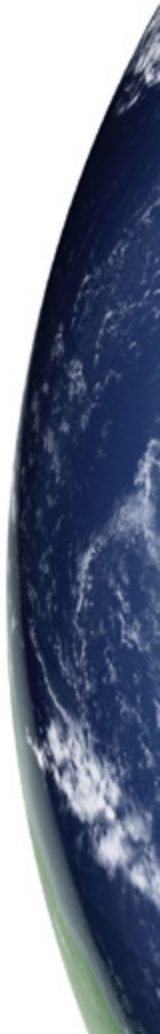
**immofonds 1** investiert in Gewerbeimmobilien an ausgewählten Standorten – der Schwerpunkt liegt auf Objekten wie Bürogebäuden, Einzelhandelsobjekten und Hotelimmobilien in Österreich und Deutschland. Zusätzlich investiert der Fonds auch in Logistikzentren oder gemischt genutzte Objekte wie Wohn- und Geschäftshäuser.

Ausgewählte Standorte, eine gute Verkehrsanbindung und flexible Nutzungsarten ermöglichen gemeinsam mit einem aktiven Bestandsmanagement eine nachhaltige Mieterstruktur und sorgen für attraktive Erträge.

**Unilmmo: Wohnen ZBI** ist der jüngste Spross aus der Familie der Immobilienfonds. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Deutschland und Österreich weiterhin hoch. Insbesondere Wohngebiete mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind gefragt. Hier setzt der neue Offene Immobilienfonds an, der am 28. Juli 2017 aufgelegt wurde. Unilmmo: Wohnen ZBI investiert derzeit in deutsche und österreichische Wohnimmobilien an zukunftsfähigen Standorten mit stabilem Wohnungsmarkt. Neben Bestandsimmobilien investiert der Fonds auch in Wohnprojekte, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden.

Worauf immer Sie Ihren Schwerpunkt legen wollen – bunter Mix aus einer Vielzahl von Nutzungsarten oder gezielt auf Wohnimmobilien –, Union Investment hat die für Sie passende Lösung. Lassen Sie sich in Ihrer Bank beraten.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen beispielhafte Immobilien vor, die Ihnen einen Eindruck vermitteln, wie Union Investment und die vielen exzellenten Partner aussichtsreich Kapital anlegen.









## Moderne Bürowelten mit Zukunft

### Neue Bürokonzepte als Inspirationsquelle

Ein Büroumfeld bietet einzigartige Vorteile, wenn es um die Themen Produktivität, Kreativität, Motivation, Unternehmenskultur und soziale Interaktion geht, die für Arbeitgeber und Mitarbeiter gleichermaßen langfristig relevant und wichtig sind. Vorreiter in Sachen moderne Bürowelten sind große Technologieunternehmen wie Apple oder Google. Sie haben ihre eigenen ‚Büro-Mekkas‘ erschaffen, um junge Talente auf dem Arbeitsmarkt anzuziehen. Aber nicht nur bekannte Technologieriesen setzen auf moderne Büros und neue Konzepte, auch alteingesessene Unternehmen und Verwaltungen erkennen den neuen Zeitgeist und gehen neue Wege.

### Das Büro der Zukunft: einladend, nachhaltig und mit Augenmaß digitalisiert

Vor dem Hintergrund, dass sich Europäer im Durchschnitt 20 Stunden am Tag in geschlossenen Räumen aufhalten – die meiste Zeit davon im Büro –, liegt es nahe, neben dem viel diskutierten Smart Home auch über ein Smart Office nachzudenken. Wie sehen die modernen Bürowelten mit Zukunft aus? Sie sind digital und klimaschonend, so viel steht fest. Durch die intelligente Nutzung von digitalen Systemen können Smart Offices einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und sorgen gleichzeitig für Kosteneinsparpotenziale.

Im Zentrum der Aufmerksamkeit steht dabei meist die Reduktion des Energieverbrauchs. Zum Beispiel kann mit dem Einsatz von Energiemonitoring mithilfe von sogenannten Smart Metern, intelligenten Energieverbrauchsmessern, eine effizientere Steuerung von Energie

in einem Gebäude ermöglicht werden. Sinn und Zweck von Energiemonitoring ist die Erfassung detaillierter Verbrauchsdaten von Strom, Wärme, Kälte und Wasser. Denn mit aussagekräftigen Werten können Optimierungspotenziale in den Gebäuden erkannt und Maßnahmen zur kontinuierlichen Reduzierung des Energieverbrauchs abgeleitet werden. Im Rahmen der Umsetzung werden zunächst die Gebäude analysiert und Messkonzepte zur Optimierung erstellt. Falls in den Objekten die technischen Voraussetzungen nicht gegeben sind, werden diese beispielweise durch digitale Zähler geschaffen.

Moderne Bürokonzepte sind also eine Win-win-Strategie für das Erdklima, für Mieter und Vermieter.

### Bestandsobjekte optimieren

Als ein großer Bestandhalter von Gewerbeimmobilien sieht auch Union Investment hohe Potenziale im Zusammenspiel von Nachhaltigkeit und Digitalisierung. So ist beispielsweise für die Büroobjekte K3 und K5 am Standort Wiesbaden der Einsatz von Energiemonitoring in Planung, mit dem Ziel den Energieverbrauch der Immobilien zu reduzieren. Dazu werden digitale Zähler verbaut, die Daten für Auswertungen und Reports für das Asset Management liefern, um den laufenden Energieverbrauch zu beobachten und mögliche Einsparpotenziale zu identifizieren.

Neben den zwei Bestandsgebäuden K3 und K5 wird seit Sommer 2020 ein zusätzliches Verwaltungsgebäude für den langjährigen Bestandsmieter entwickelt. Die bisher als Parkplatz genutzte Fläche liegt ebenso wie die beiden benachbarten Gebäude direkt am Rand des Schiersteiner

Hafens in Wiesbaden. Auf Basis des neu entwickelten Bebauungsplans entsteht hier ein modernes Verwaltungsgebäude, das K7, mit fast 3.500 Quadratmetern Bürofläche. Der Mieter kann somit seinen neuen Platzbedarf am bekannten attraktiven Standort ausbauen und seine individuellen Anforderungen an moderne Bürokonzepte einbringen. Das neue Gebäude bietet eine große Flexibilität und lässt die Realisierung unterschiedlicher Bürokonzepte wie Einzel-, Doppel-, Kombi- oder Großraum- / Open-Space-Büros zu. Die Besonderheit am Standort ist die Verbindung der drei Gebäude über eine verglaste Brücke. Alle Verbindungstüren werden dabei mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet und für einen mieterseitigen Kartenleser vorgerüstet. Kriterien wie beispielsweise ökologische und regionale Baustoffe, die Sicherstellung einer effizienten Wassernutzung im Gebäude sowie Fahrradstellplätze werden neben der Begrünung der Dachterrassen zudem im Rahmen der nachhaltigen Bauweise berücksichtigt. Auch die Möglichkeiten, den Neubau smarter zu gestalten, werden genau geprüft.

#### Welche Büroimmobilien sind zukunftssicher?

Das Büro der Zukunft liegt zunächst einmal im Herzen einer Großstadt und hat ein großes Service- und Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe, wie eine Umfrage des Immobiliendienstleisters Savills und der Unternehmensberatung Consulting Cum Laude unter 1.250 Arbeitnehmern, -gebern und Studierenden in Deutschland ergeben hat. 78 Prozent der Befragten wollen in fußläufiger

Umgebung für den täglichen Bedarf einkaufen können. Parks und Grünflächen um die Ecke wünschen sich 70 Prozent der Befragten und die Hälfte der Befragten hätte gern Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft. Rund 60 Prozent der Befragten wollen zudem nicht länger als 30 Minuten zum Arbeitsplatz benötigen. Ein zentraler urbaner Standort mit guter Anbindung ist also der erste Schritt zu einer zukunftssicheren Büroimmobilie. Grundsätzlich gilt: Mitarbeiter fühlen sich im Büro wohl, wenn dort erlebbar bessere Bedingungen vorzufinden sind. Der höchste Wert wird der Kommunikation im Büro zugesprochen, die damit das zentrale Thema einer räumlichen Verortung der Arbeitstätigkeit ist, der die neuen Bürowelten gerecht werden müssen. Abgeschlossene Büros oder Rückzugsinseln zum ungestörten Arbeiten, Konferenzräume und Kaffeeküchen sind laut Umfrage die Top Drei der wichtigsten Plätze in einem Bürogebäude. Aber auch moderne, ansprechende Loungebereiche zum gemeinsamen Austausch sind und werden für die Arbeitnehmer im Zeitalter der Digitalisierung wichtiger. Eines wird aber auf jeden Fall auch in Zukunft bleiben: Die Fläche muss zum Mieter passen.



# Immobilienvielfalt mit Geschichte

## Wohnimmobilien als Zeugen des Aufschwungs

Unilmmo: Wohnen ZBI ist eine Anlagelösung mit Zukunft. Gleichzeitig hat das Immobilienportfolio des Fonds auch eine interessante Vergangenheit. Es enthält ein buntes Gemisch von denkmalgeschützten Immobilien bis hin zu modernen Appartements für junge Menschen. Wohnen zur Miete ist in Deutschland besonders verbreitet. Somit spiegeln sich die wirtschaftlich starken Epochen des Landes deutlich in den angekauften Immobilien wider. Es finden sich gut gepflegte historische Gebäude im Portfolio, die dank Modernisierungen und umfassender Sanierungen ein ansprechendes Wohnniveau bieten.

In der Hochindustrialisierung zwischen 1870 und 1914 findet in Deutschland eine verstärkte Urbanisierung statt. Die Bebauung verdichtet sich, vielerorts entstehen erstmals echte Straßenzüge. Innerdeutsche Wanderungsbewegungen vom Land in die neuen Städte verlangen nach neuen Wohnformen. Einige der Immobilien im Fonds wurden in dieser Phase vor mehr als einhundert Jahren errichtet und liegen daher in heute begehrten Innenstadtlagen. Oftmals befinden sich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss dieser Häuser. Nicht umsonst sprechen wir heute von der Gründerzeit. Repräsentative Bauformen mit viel Zierrat waren beliebt, galten traditionsgemäß als wertvoll und blieben bis heute erhalten. Immobilien der Gründerzeit – als das Bürgertum stolz war auf historisches Kulturgut – wurden in den Städten gebaut und finden sich heute im Fonds wieder.

Hohe Decken, interessante Wohnungsaufteilungen oder individuell gestaltete Fenster und Schiebetürelemente mit Ornamenten sind einige der Gründe für die auch heute anhaltende Beliebtheit und Nachfrage solcher Einheiten. Ebenso spricht der großzügige Schnitt der „Gemeinschaftsflächen“, der viel Raum für die Anwohner bietet, für diese Objekte. Vorwiegend finden sich die Häuser in den Stadtzentren, und genau dort ist die Infrastruktur besonders ausgebaut – sodass beispielsweise Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Nähe liegen und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr optimal ist. Das zieht sowohl junge Familien als auch Mieter im Ruhestand an.



Einige Wohngebäude im Portfolio von Unilmmo: Wohnen ZBI stammen aus der industriellen Blütephase zwischen dem 19. und 20. Jahrhundert, wie hier in der Chemnitzer Barbarossastraße. Architektur und Gebäudequalität spiegeln den Wohlstand wider.

## Wohnungsbau im Ruhrgebiet

Man sieht es in Essen, Oberhausen, Duisburg, Gelsenkirchen und Dortmund: Arbeitersiedlungen prägen die Stadtbilder. Die meisten sind in den industriellen Blühtephasen entstanden. Viele dieser Siedlungen bildeten den Grundstein zu eigenen Stadtteilen für die heutigen „Revierstädte“.

Das im Jahr 1889 erlassene preußische Genossenschaftsgesetz wiederum ermöglichte die Entwicklung von Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Baugenossenschaften waren insbesondere in den 1920er und 1950er Jahren aktiv, und das vor allem im Rheinland. Verbände entstanden, die bis heute als politische Interessenvertretung für die Belange der Wohnungswirtschaft in der Öffentlichkeit eintreten.

Das Bevölkerungswachstum im Ruhrgebiet beginnt mit dem Zuzug aus benachbarten Regionen wie dem Rheinland, dem Siegerland und Westfalen. In mehreren Phasen entstehen so Siedlungswohnungen. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung kommen Arbeiter aus weiter entfernten ländlichen Gegenden dazu. Eine große Wanderungsbewegung setzt ein. Mit den Werksiedlungen werden Arbeiter und ihre Familien sesshaft. Beim Bau dieser Siedlungen berücksichtigte man die dörfliche Heimat vieler Zuwanderer, weshalb sich noch heute großzügige und liebevoll gepflegte Gärten und Grünflächen rund um diese Häuser finden.



Typische Laubengänge eines Wohnhauses in Wuppertal.



Wohnanlagen mit großen Grünflächen in Duisburg mit liebevoll gestalteten Vorgärten.

## Beliebte Laubengänge

Diese Siedlungen entstanden im Geist des Gemeinschaftsgefühls und der Fürsorge – oft war man nicht nur Nachbar, sondern auch Arbeitskollege. Die Wohnungen in diesen Siedlungen sind um die 50 bis 60 Quadratmeter groß und verfügen über zwei bis vier Zimmer. Die aneinandergereihten Wohnhäuser sind so konstruiert, dass vier bis acht Wohneinheiten über einen Eingang erreicht werden. Ist die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt größer, gehören oft sogenannte Laubengänge dazu, die für die 1950er Jahre typisch waren. Laubengänge sind meist an der Nordseite der Wohnimmobilien platziert – so vermeiden sie eine Verschattung und Lärmbelästigung der Wohnräume an der sonnenbeschienenen Südseite. Die schmale und nach beiden Seiten offene Bauweise sorgt für eine optimale Belüftung der Wohnungen. Die Tatsache, dass bis heute kaum konzeptionelle Veränderungen an diesen Häusern vorgenommen wurden, spricht dafür, dass Laubengangwohnungen von Mietern durchweg positiv betrachtet werden.

## Einzigartige Verdichtung in Nordrhein-Westfalen

Die Städte an Rhein und Ruhr sind das Ergebnis der Industrialisierung, die im 19. und 20. Jahrhundert die gesamte westliche Welt erfasste. Eine so dichte Anhäufung großer Städte wie im Rheinland und im Ruhrgebiet findet sich nur in Nordrhein-Westfalen. Einige Städte verdanken dieser Zeit ihre Existenz, fast alle ihr enormes Größenwachstum und ihre heutige Bedeutung. Um das Bevölkerungswachstum zu stemmen, mussten zahlreiche Häuser und Wohnungen gebaut werden. Dieses Häusermeer beherbergt heute fast ein Viertel der deutschen Bevölkerung. Daher besteht auch für Unilmmo: Wohnen ZBI genau hier das größte Ankaufspotenzial, was sich schon seit den ersten Transaktionen deutlich im Fonds widerspiegelt.

# Investitionen in neue **Lebens- und Wohnqualität**



BE-WO Wohnbau und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH

Durch den jüngsten Erwerb einer Wohnprojektentwicklung in Graz ist Unilmmo: Wohnen ZBI aktuell mit rund einer halben Milliarde Euro in Neubauprojekte engagiert. 2019 wurden die ersten Projekte in Deutschland an den Standorten Berlin, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen erworben. In 2020 und 2021 konnten die Immobilienspezialisten drei Wohnprojekte in Österreich für die Anleger sichern. Die beiden ersten befinden sich in der Hauptstadt Wien in Liesing (23. Bezirk) und Simmering (11. Bezirk). Jüngstes Engagement in der Landeshauptstadt Graz liegt im neu gestalteten Quartier Reininghaus Gründe, ehemaliges Brauereiareal. Hier entsteht ein moderner Wohnturm am nördlichen Eingang der Quartiersentwicklung an der Straße UNESCO-Esplanade in Nähe des Hauptbahnhofs. Von der Ein bis zur Dreizimmer-Wohnung bietet der Wohnturm modernes Wohnambiente für Singles und Familien.

Die Fertigstellung und der Erstbezug der zentral gelegenen Wohnungen sind für das vierte Quartal 2023 geplant.

Das Extra Plus für die zukünftigen Mieter - neben Wohnungen wird es auch Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt im Gebäude geben.

Graz ist bei Investoren en vogue – das ist kein kurzfristiger Trend, sondern eine nachhaltige Entwicklung, die der überaus positiven demografischen Entwicklung und den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschuldet ist. Alle Wohnungen werden mit voll ausgestatteten Einbauküchen geplant und jeweils über eine großzügige Freifläche verfügen. Nicht nur unterirdische Parkplätze sowie die nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle sind ein weiteres Plus für die Mieter. Auch das Angebot von Mietautos befinden sich direkt vor der Haustüre.

## Neuer Stadtteil für Jung und Alt

Im Fokus des neuen Stadtteils stehen die verschiedenen Bedürfnisse der Mieter. Das Quartier mit autofreien Zonen bietet eine Vielfalt an Nahversorgungs- und Gastronomieangeboten. Ob morgens, mittags oder abends - zahlreiche Cafés und Restaurants ermöglichen Zeit zum Genießen. Aber auch das Grüne Herz, der Reininghauspark, lädt zum Verweilen und ausgedehnten Spaziergängen ein. Ein großer Bezirkssportplatz bietet Platz für sportliche Aktivitäten. Die allgemeine Wohn- und Lebensqualität im neuen Stadtteil wird auch durch die soziale Infrastruktur gestärkt. Ein Primärversorgungszentrum wird für die gesundheitliche Versorgung der Anwohner sorgen. Darüber hinaus punktet der Standort mit mehreren Kindergärten, Tagesbetreuungsstätten sowie einem zentralen Schulcampus. Die direkte Anbindung an die Straßenbahn sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs mit dem Auto oder Fahrrad runden das Bild von Reininghauspark als modernen und nachhaltigen Stadtteil ab.

## Neubauprojekte sorgen für einen bunten Mix

Neubauten können auf Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Altersgenerationen eingehen. Auch der ökologischen Verantwortung lässt sich so Rechnung tragen, etwa durch die Umsetzung von effizienten ressourcenschonenden-Standards, einer Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerke und dem Einsatz neuester Technologien in allen Gewerken.

# Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen

## Unilmmo: Wohnen ZBI

Wer in Sachwerte investiert, baut bei seiner Geldanlage klar auf Sicherheit. Um diesem Sicherheitsbedürfnis der Anleger Rechnung zu tragen, wurden in Deutschland gesetzliche Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt. Sie erlauben den Offenen Immobilienfonds eine bessere Liquiditätssteuerung.

### Was bedeutet das für Sie, wenn Sie heute Anteile des Wohnimmobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI erwerben?

Der übliche Weg, Anteile an Offenen Immobilienfonds zu kaufen, führt über Ihre Bank. In einem Beratungsgespräch, in dem die Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen geklärt wird, werden Sie vor allem auch über Chancen und Risiken gleichermaßen aufgeklärt. Nach Erwerb der Fondsanteile gilt für diese eine Haltedauer von 24 Monaten.

Bereits nach 12 Monaten kann eine sogenannte unwiderfliche Rückgabeerklärung abgegeben werden. Mit ihr beginnt die 12-monatige Rückgabefrist, an deren Ende Ihre Anteile veräußert werden. Das heißt, Sie können frühestens nach Ablauf der 24-monatigen Haltedauer

über Ihr Kapital verfügen. Diese Rückgaberegulung stärkt den Anlegerschutz. Denn die Liquiditätssteuerung für den Fonds wird so sehr viel planbarer. Gleichzeitig unterstreicht diese Fristenregelung des Gesetzgebers den langfristigen Charakter einer Anlage in Sachwerte.

### Warum werden Offene Immobilienfonds oft zeitlich begrenzt angeboten?

Offene Immobilienfonds von Union Investment sind eine äußerst begehrte Anlageform, da sie intelligent in Sachwerte investieren und attraktive Renditechancen bieten. So trifft oft eine sehr hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot.

Würde man das Angebot nicht begrenzen, hätten die Fonds eine zu hohe Liquidität, und das wiederum würde die Ertragschancen mindern. Deshalb sammeln die Offenen Immobilienfonds nur so viel Geld ein, wie sie langfristig und mit guter Perspektive anlegen können. Jede Partner-Bank erhält für einen bestimmten Zeitraum ihr Kontingent. So steuert Union Investment die Zuflüsse der Fonds. Diese Steuerung ist also für Anleger von Vorteil.



## Anlageerfolg

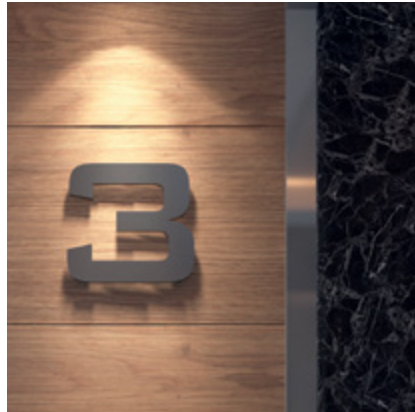
Der Anlageerfolg setzt sich im Wesentlichen aus dem Überschuss aus der Bewirtschaftung von Immobilien, der Wertveränderung der Fondsimmobilien, der Verzinsung oder der Wertveränderung der Liquiditätsanlagen zusammen.



## Ausschüttung

Offene Immobilienfonds schütten ihre ordentlichen Erträge regelmäßig aus. Die Fonds haben jährliche Ausschüttungstermine. Zur Auszahlung kommen im Wesentlichen die ordentlichen Erträge, dies sind die von den Immobilien und Liquiditätsanlagen erwirtschafteten Einnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Mieteinnahmen (Steuern und die zur Kostendeckung verwendeten Erträge sind davon

schon abgezogen), gegebenenfalls Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien sowie Zinsen aus den Liquiditätsanlagen.



## Bewertungsverfahren

Für die Bewertung der Liegenschaften sind bei Offenen Immobilienfonds externe unabhängige Immobiliensachverständige verantwortlich. Die Bewertung folgt gemäß den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen nach dem Ertragswertverfahren. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.



## Ertragswertverfahren

Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren. Dieses Verfahren basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieterträgen. Als wichtigste Vergleichsparameter werden die Vertragsmieten und die aktuell erzielbaren Marktmieten für Immobilienobjekte in vergleichbaren Lagen und Qualitäten herangezogen. Zudem beziehen die Experten die Nutzungsdauer der Immobilie, die notwendigen laufenden Bewirtschaftungskosten, aktuelle Leerstände, derzeitige Bodenwerte sowie künftige Markt- und Standortentwicklungen in ihre Bewertung ein.



## Immobilienrendite

Errechnet sich auf Basis der Erträge aus den Immobilien nach Bewertung und Darlehensaufnahme bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr.

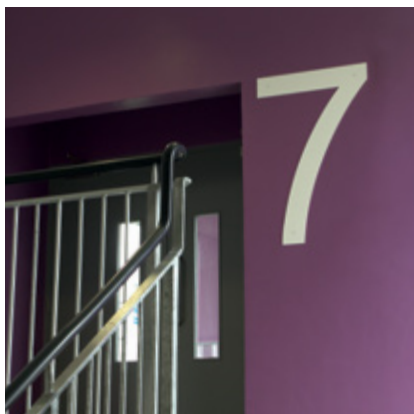


# Grundbegriffe der Immobilienfonds – einfach erklärt



## Kapitalertragssteuer

Kapitalerträge im Privatvermögen von Steuerinländern unterliegen im Rahmen der Vermögenszuwachsbesteuerung der Kapitalertragssteuer in Höhe von 27,5 Prozent. Die Kapitalertragssteuer wird zum einen vom ausschüttbaren Jahresgewinn des Fonds sowie von realisierten Wertsteigerungen auf Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünften aus Derivaten berechnet. Zum anderen fällt die Kapitalertragssteuer bei der Veräußerung von Anteilscheinen an, sofern der Erwerb der Anteilscheine nach dem 01.01.2011 (Neubestand) stattgefunden hat. Die Steuer wird grundsätzlich direkt von der inländischen depotführenden Stelle des Anlegers an das Finanzamt abgeführt. Anleger müssen diese Einkünfte deshalb nicht mehr in ihrer persönlichen Einkommenssteuer angeben.



## Nachhaltigkeitsmerkmale

Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische und soziale Kriterien sowie gute Unternehmensführung. Ökologische Nachhaltigkeitsmerkmale sind beispielsweise der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck oder der Verbrauch von Energie einer Immobilie. Soziale Nachhaltigkeitsmerkmale zeichnen sich beispielsweise durch die Raum- und Luftqualität, Sicherheit oder Barrierefreiheit der Gebäude aus.



## Performance

Die Performance (engl. für Leistung) ist der gebräuchlichste Kennwert im Zusammenhang mit der Wertent-

wicklung von Investmentfonds. Die Performance ist im Regelfall eine rückblickende Kennzahl, die keine direkten Schlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zulässt. Die Performanceberechnung erfolgt in der Regel brancheneinheitlich auf Euro-Basis gemäß der BVI-Methode beziehungsweise OeKB-Methode, das heißt, die Wertentwicklung berechnet sich auf Basis von Rücknahmepreisen unter Berücksichtigung der vollständigen Wiederanlage aller zwischenzeitlichen Ausschüttungen zum jeweiligen Rücknahmepreis. Mit dieser Methode wird eine Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Fonds ermöglicht.



## Thesaurierung

Bei einer Thesaurierung wird der Ertrag eines Fonds nicht ausgeschüttet, sondern wieder angelegt (thesauriert). Die Thesaurierung führt daher im Gegensatz zu einer Ausschüttung zu einem höheren Fondsvermögen und somit automatisch zu einem vergleichsweise höheren Anteilspreis.

---

# Chancen und Risiken bei Offenen Immobilienfonds

Mit Offenen Immobilienfonds investieren Sie indirekt in Sachwerte, die Chancen auf kontinuierliche Mieterträge bieten und als langfristiges Investment angelegt sind.

Doch es gibt auch Risiken, die wir offen ansprechen. Und die Sie kennen sollten. Deshalb empfehlen wir Ihnen, die folgenden Aspekte in eine Anlageentscheidung einfließen zu lassen.

- Durch die breite Streuung der Investitionen der immofonds 1 und Unilmmo: Wohnen ZBI auf unterschiedliche Objekte ergibt sich eine attraktive Mischung der Nutzungsarten, Mieterstrukturen und Mietvertragslaufzeiten. Damit sind die Fonds grundsätzlich auch in herausfordernden Marktphasen gut aufgestellt und können zielsicher durch ein schwieriges Marktumfeld gelenkt werden. Dennoch können sich die Offenen Immobilienfonds nicht von der jeweiligen volkswirtschaftlichen Entwicklung der Standorte abkoppeln, an denen sie anlegen, sodass sie mit Zeitverzögerung sowohl auf negative als auch auf positive Entwicklungen reagieren
- Die Entwicklung der Fonds hängt nicht nur von der Kompetenz des

Managements, sondern auch entscheidend von der Entwicklung an den Märkten ab. Unvorhergesehene Ereignisse an den Immobilien- und Kapitalmärkten haben daher auch Einfluss auf die Entwicklung der Fonds und somit mögliche Wertschwankungen zur Folge. Ziel des Fondsmanagements ist es, langfristig attraktive Erträge für die Anleger zu erwirtschaften



### Die allgemeinen Risiken von Offenen Immobilienfonds

- Marktbedingte Kurs- und Ertragschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquote, Bewertung, Mietausfall)
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall sowie Möglichkeit eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann

### Spezielle Risiken einzelner Fonds

#### immofonds 1

- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen
- Abweichung der Anlagepolitik von individuellen Nachhaltigkeitsvorstellungen

#### Unilmmo: Wohnen ZBI

- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen

Informationsmaterial erhalten Sie bei allen Volksbanken, bei der SPARDA-BANK sowie der Österreichischen Ärzte- & Apothekerbank.

#### Rechtliche Hinweise

Die vorliegende Marketingmitteilung dient ausschließlich der unverbindlichen Information. **Die Inhalte stellen 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 dienen überdies nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoauflklärung bzw. individuelle, fachgerechte Beratung. Sie stammen überdies aus Quellen, die wir als zuverlässig einstufen, für die wir jedoch keinerlei Gewähr übernehmen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**

Dieses Dokument wurde mit angemessener Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Dennoch wurden die von Dritten stammenden Informationen nicht vollständig überprüft. Union Investment übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokuments. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

Alle Index- bzw. Produktbezeichnungen anderer als der zur Union Investment Gruppe gehörigen Unternehmen können urheber- und markenrechtlich geschützte Produkte und Marken dieser Unternehmen sein.

Ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, der Anlagestrategie, dem Risikoprofil und den Risikohinweisen entnehmen Sie dem aktuellen Verkaufsprospekt (bzw. den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG), den Anlagebedingungen, den Basisinformationsblättern sowie den Jahres- und Halbjahresberichten, abrufbar kostenlos in deutscher Sprache unter: [union-investment.at](http://union-investment.at)

Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf des jeweiligen Fonds von Union Investment. Anleger in Österreich erhalten diese Dokumente auch bei der Zahl- und Vertriebsstelle. Die Veröffentlichung der Anteilspreise erfolgt unter [union-investment.at](http://union-investment.at)

Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte in deutscher Sprache und allfällige weitere Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung erhalten Sie unter „Hinweise und Beschwerden“ auf [institutional.union-investment.de/startseite-com/ueber-uns/Richtlinien\\_.html](http://institutional.union-investment.de/startseite-com/ueber-uns/Richtlinien_.html) beziehungsweise unter [www.union-investment.at/beschwerden-realestate](http://www.union-investment.at/beschwerden-realestate).

Beachten Sie, dass die jeweils fondsaufliegende Gesellschaft die Vorkehrungen für den Vertrieb der Fondsanteilscheine außerhalb des Fondsherkunftslandes aufheben kann.

Informationen zur Offenlegungsverordnung unter: [ui-link.de/offenlegungsverordnung](http://ui-link.de/offenlegungsverordnung)

Union Investment Fondssparen umfasst keine Spareinlagen gemäß Bankwesengesetz.

Die Wert- und Ertragsentwicklungen von Fonds können nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden. Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu. Ausgabe- und Rücknahmespesen, Provisionen, Gebühren und andere Entgelte, sowie Steuern sind in der Performanceberechnung nicht berücksichtigt und können sich mindernd auf die angeführte Bruttowertentwicklung auswirken.

#### Risikohinweis

**Der Fonds hält direkt und/oder indirekt Immobilien in seinem Besitz, deren Verkauf eine gewisse, von den Gegebenheiten auf den Immobilien- und Finanzmärkten abhängige Zeitspanne in Anspruch nimmt. Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten und der sonstigen im Prospekt dargelegten Bedingungen durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgegeben werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen. Bitte beachten Sie, dass das zurückgezahlte Kapital geringer als der Betrag sein kann, den Sie ursprünglich investiert haben, wenn sich der Wert der vom Fonds erworbenen Vermögensgegenstände aufgrund der Bedingungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten während der Dauer Ihrer Veranlagung verringert hat. Die empfohlene Haltedauer für Anteile liegt bei vier (4) Jahren.**

#### Warnhinweis

**Weder Unilmmo: Wohnen ZBI noch die ZBI Fondsmanagement AG unterliegt einer Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) oder einer sonstigen österreichischen Behörde. Die Aufsicht obliegt ausschließlich der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Weder ein etwaiger Prospekt noch ein Kundeninformationsdokument (KID) oder ein vereinfachter Prospekt wurden von der FMA oder einer sonstigen österreichischen Behörde geprüft. Die FMA oder eine sonstige österreichische Behörde haften nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Vertriebsunterlagen.**

#### Impressum

##### Medieninhaber und Hersteller:

Union Investment Austria GmbH  
Schottenring 16  
1010 Wien  
E-Mail: [privatkunden@union-investment.at](mailto:privatkunden@union-investment.at)  
[www.union-investment.at](http://www.union-investment.at)

##### Verlags- und Herstellungsort: Wien

##### Zahl- und Vertriebsstelle in Österreich:

VOLKSBANK WIEN AG  
Dietrichgasse 25  
1030 Wien

##### Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen:

**April 2023**, sofern nicht anders angegeben  
Es gilt der Informationsstand zum Aktualisierungszeitpunkt.

#### Werbung

#### Aus Geld Zukunft machen