

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

WKO Steiermark – FDL-Symposium 25.9.2020

# Immobilieninvestments



**Martin Prandl, MBA**

CORUM Asset Management

[martin.prndl@corum-am.com](mailto:martin.prndl@corum-am.com)

+43 (1) 205 107 3131

+43 6664 3210 268

Fleischmarkt 1/6/12

1010 Wien

Österreich

[www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.at)



# AGENDA

- Grundlagen Immobilieninvestments
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Trends und Fakten
- Markt
- Geheimnis
- Fazit
- Corum

# Grundlagen

**CORUM**  
INVESTMENTS



CORUM



## CROWDFUNDING & CROWDINVESTING

PLATTFORMEN IN ÖSTERREICH



## BAUHERRENMODELL



10.000 Schilling

Wertpapier-Kenn-Nummer 065.221

# DIE ERSTE IMMOBILIENAKTIE

W 01.025

DIE ERSTE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Der Inhaber dieser Aktie  
ist mit dem Betrag von

zehntausend Schilling

als Aktieninhaber mit allen Rechten und Pflichten nach Gesetz und Satzung berechtigt. Nach Übereinstimmung mit  
Gewinnanteilscheine erhält der Inhaber dieser Aktie gegen deren Rückgabe ein neues Jahr auf Gewinn-  
anteilscheinen, deren erster die Nummer 2. trägt, ausgestellt.





Quelle: Fondsdiscount

### Wertentwicklung

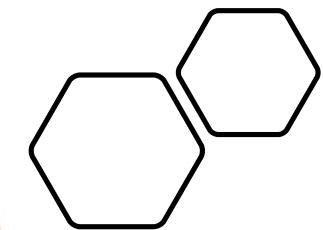


Quelle: Fondsdiscount



Quelle: Wiener Börse

Immobilienbeteiligung (KG-Modell, ...)



RISIKO  
vs.  
Ertrag  
??

# RISIKO vs. Ertrag ?







VORSERGEWOHNUNG



BAUHERRENMODELL

Steuervorteile

AfA

Liquidität

Einkommensteuer

Liebhaberei

Vermietung

20 bis 28 Jahre

Rückabwicklung

Steuerberater

Finanzierungsrisiko  
Förderung

CORUM

ZINSHAUS

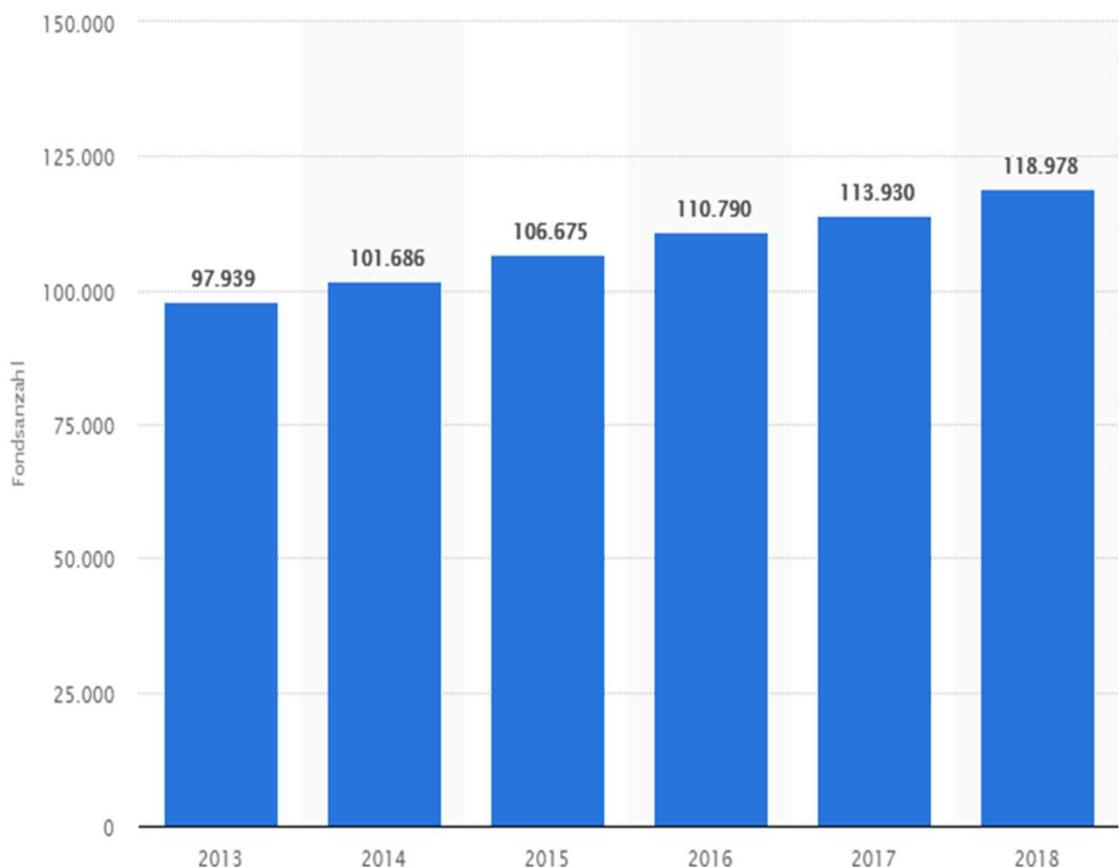
???



CORUM



- Klassische Fonds
- offene und geschlossene Fonds
- SICAV
- SCPI (z.B. CORUM)
- int. REIT



Offene  
Immobilienfonds  
weltweit



# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Einlagenzinssätze - Neugeschäft

in % p. a.

● Einlagen bis 1 Jahr von privaten Haushalten   ● Einlagen über 2 Jahre von privaten Haushalten



Quelle: OeNB

230

220

210

200

190

180

170

160

150

140

130

120

110

100



Big Mac Euroland Preisentwicklung indexiert

Big Mac USA Preisentwicklung indexiert

+4,53%p.a.

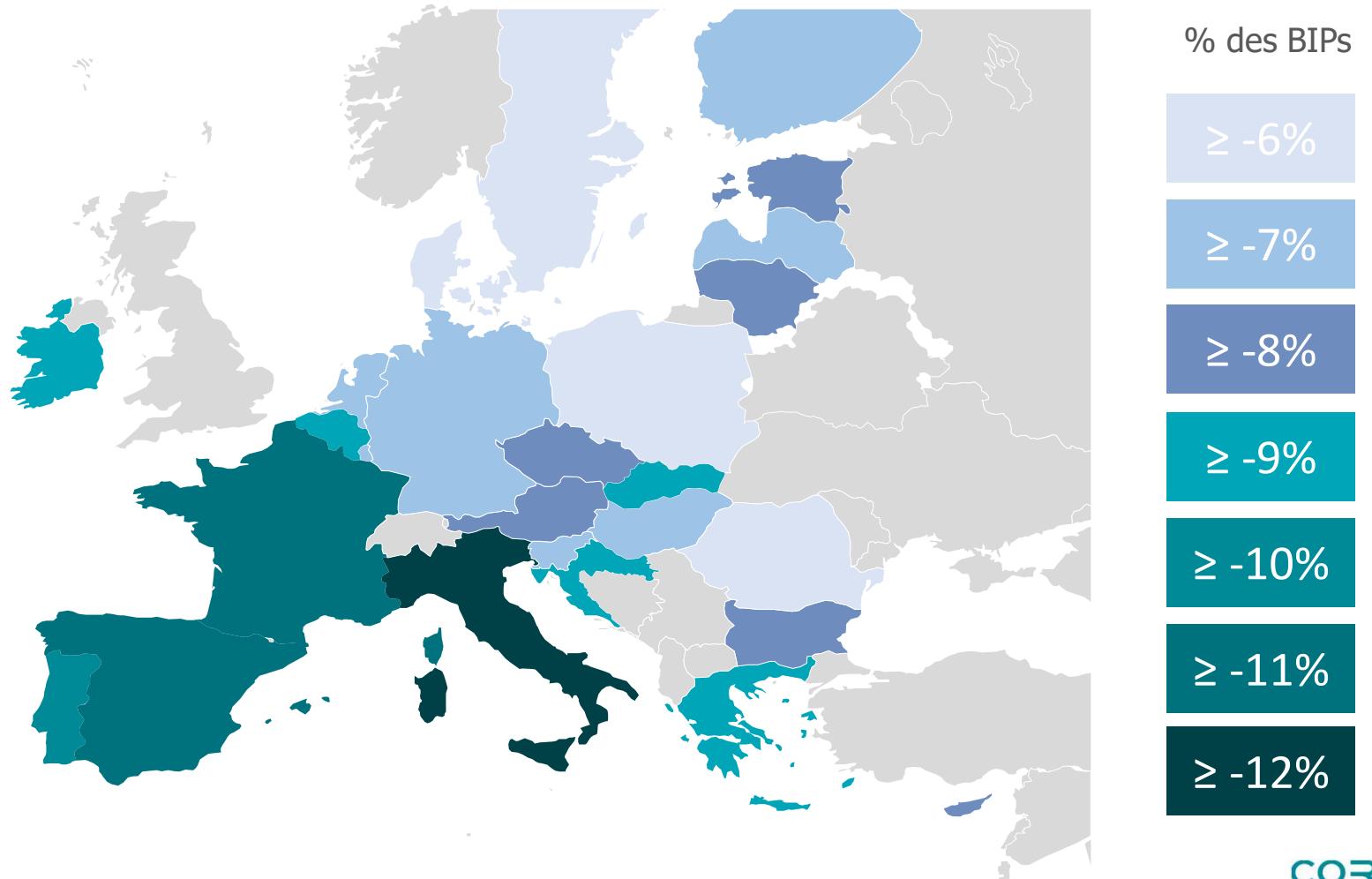
+2,58%p.a.

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018

Quelle: BPI+ Investment Research; The Economist; Stand: 2019-01-14; Angaben ohne Gewähr.

## BIP-WACHSTUMSFORECAST 2020

| 2020    |        |
|---------|--------|
| Euro    | -8,7%  |
| EU      | -8,3%  |
| Big 4   | -10%   |
| Baltics | -7,7%  |
| CEE     | -7,75% |



# Aktien und Anleihen ???





# Trends und Fakten in der Immobilienwirtschaft

**CORUM**  
INVESTMENTS

# Nachhaltigkeit

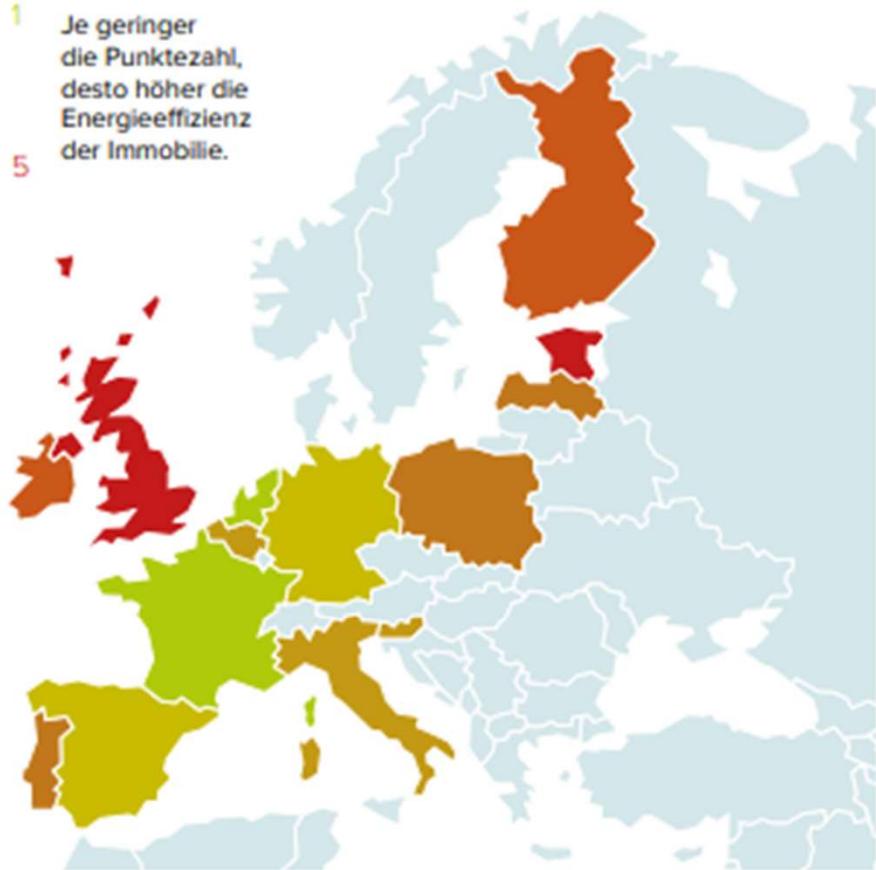
## Klimaneutral

## Ethik



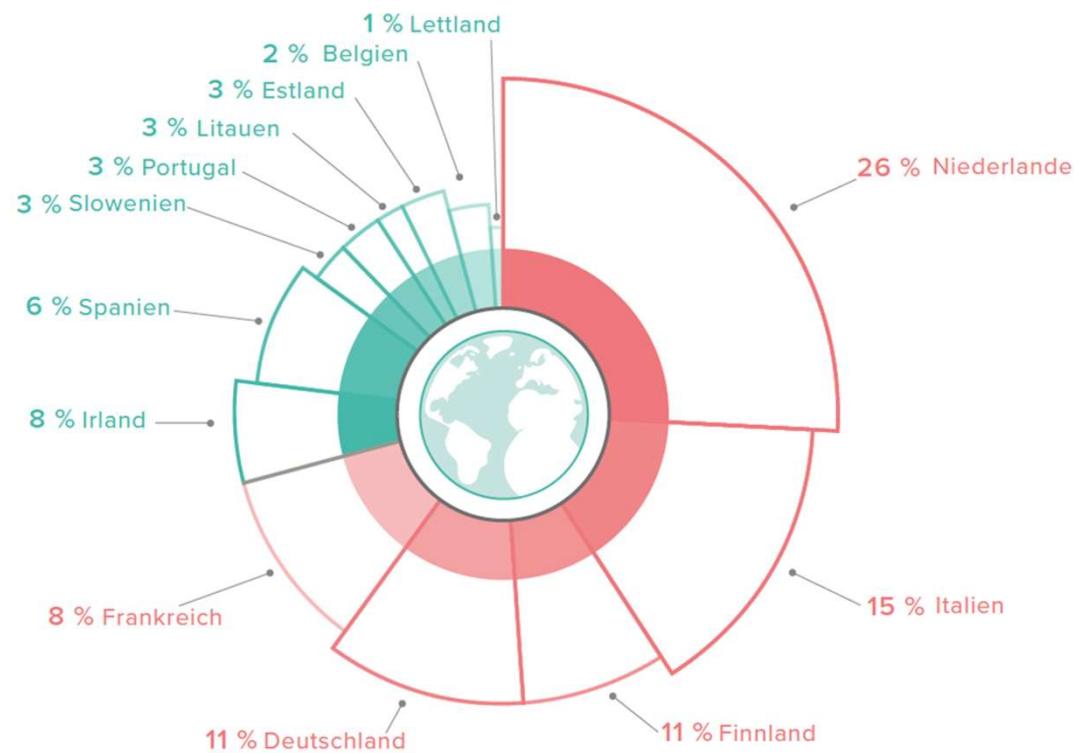
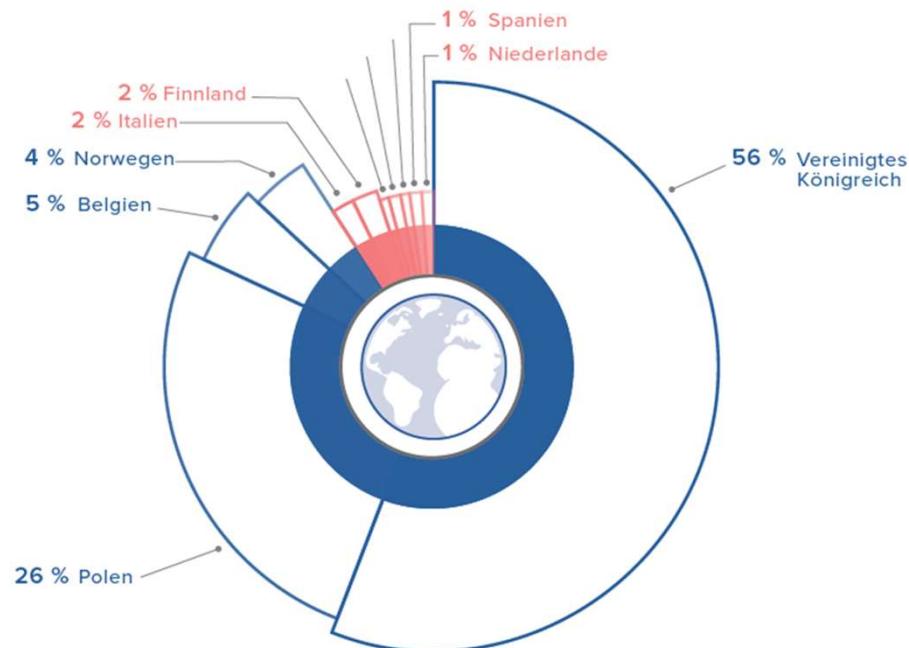
Ökologische Punktezahl: Index für die mittlere Energieleistung des CORUM Immobilienbestands nach Land

1 Je geringer  
die Punktezahl,  
desto höher die  
Energieeffizienz  
der Immobilie.  
5

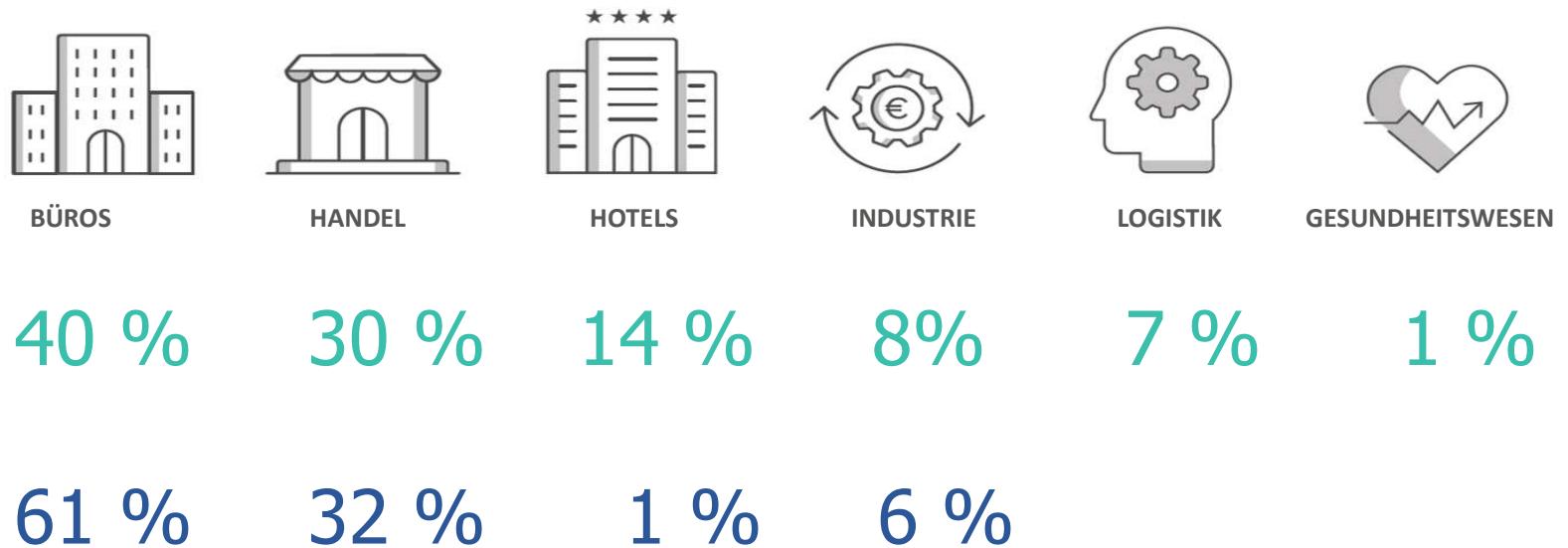


## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

(% des Verkehrswerts)



## DIE WICHTIGKEIT VON SEKTORIELLER DIVERSIFIZIERUNG





*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

# HOME-OFFICE - EIN NEUER TREND?

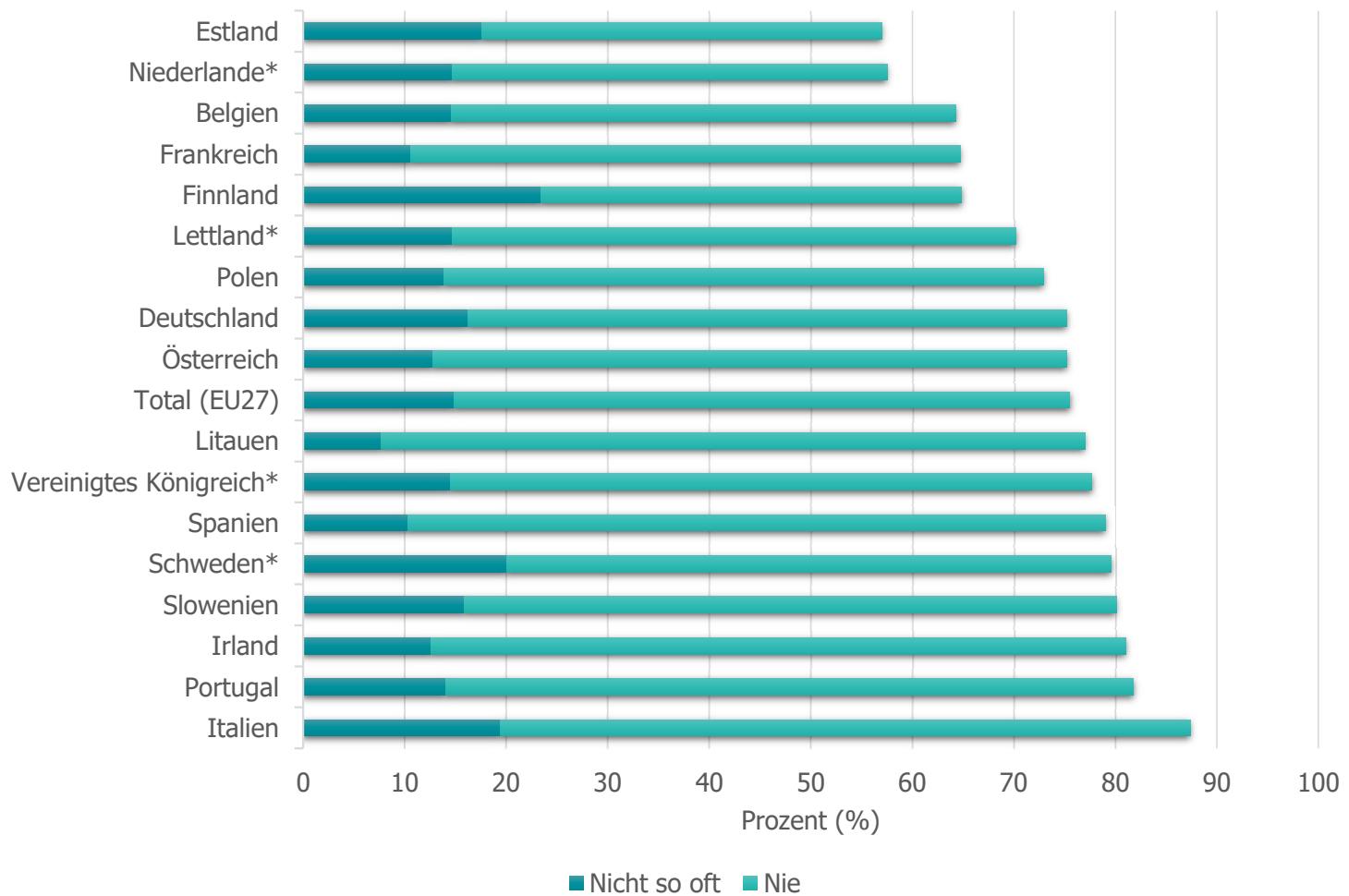
---

Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!



## HOME-OFFICE IN ZEITEN VON CORONA

Wie oft haben Sie vor der Corona-Krise von zuhause gearbeitet?

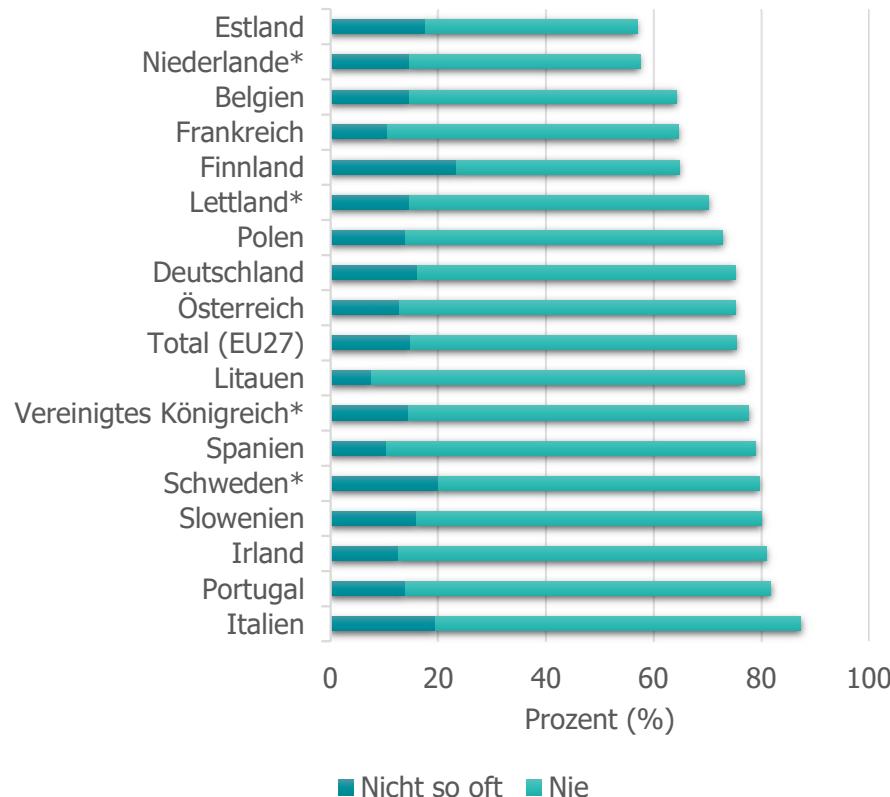


\* geringe Zuverlässigkeit

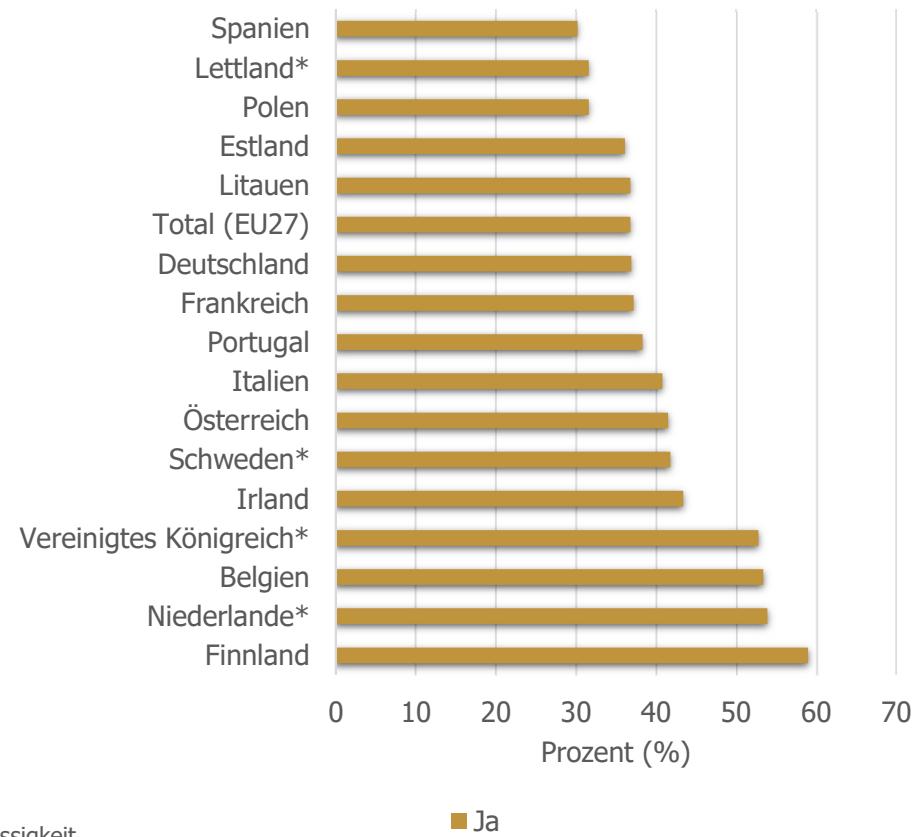
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## HOME-OFFICE IN ZEITEN VON CORONA

Wie oft haben Sie vor der Corona-Krise von zuhause gearbeitet?



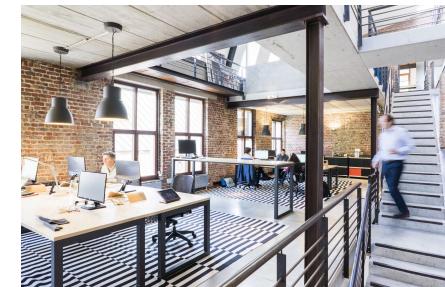
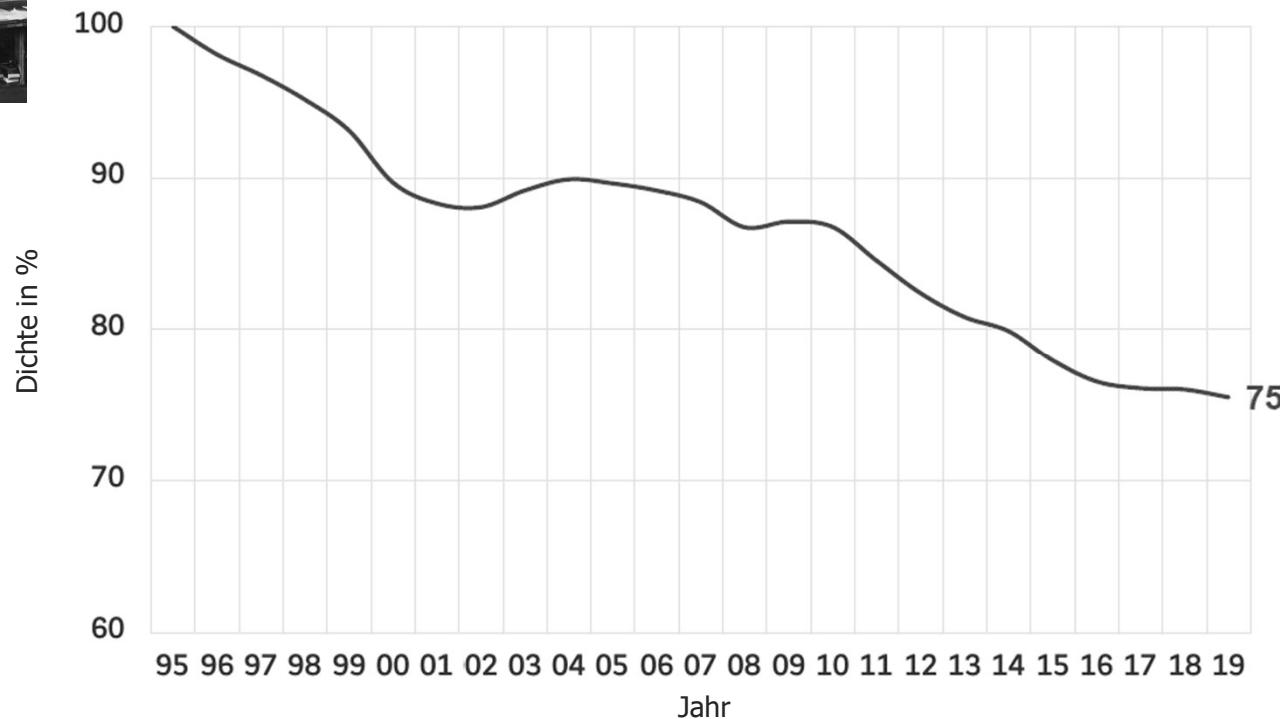
Haben Sie wegen Corona-Krise begonnen von zuhause zu arbeiten?



\* geringe Zuverlässigkeit

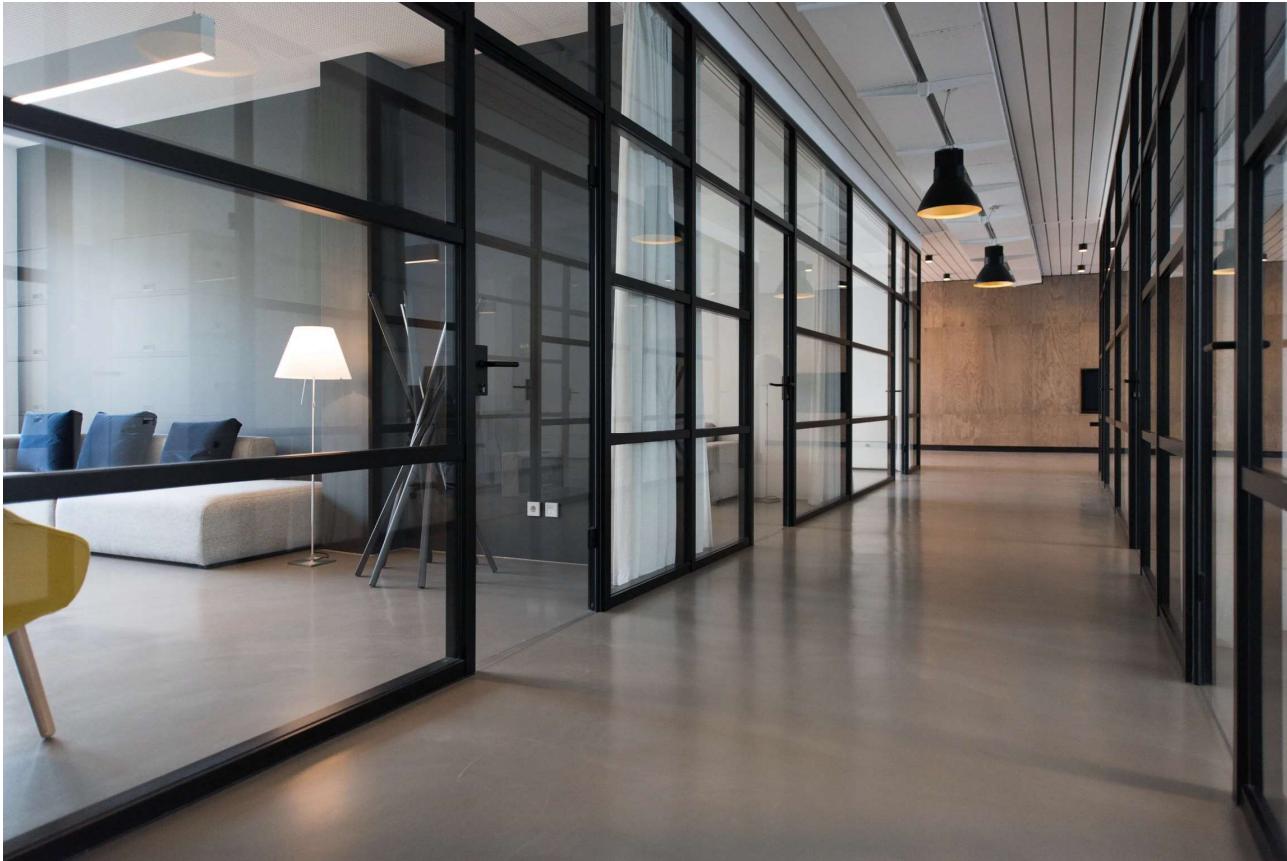
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## WENIGER GEFÜLLE OFFICES - EIN KONTINUIERLICHER TREND



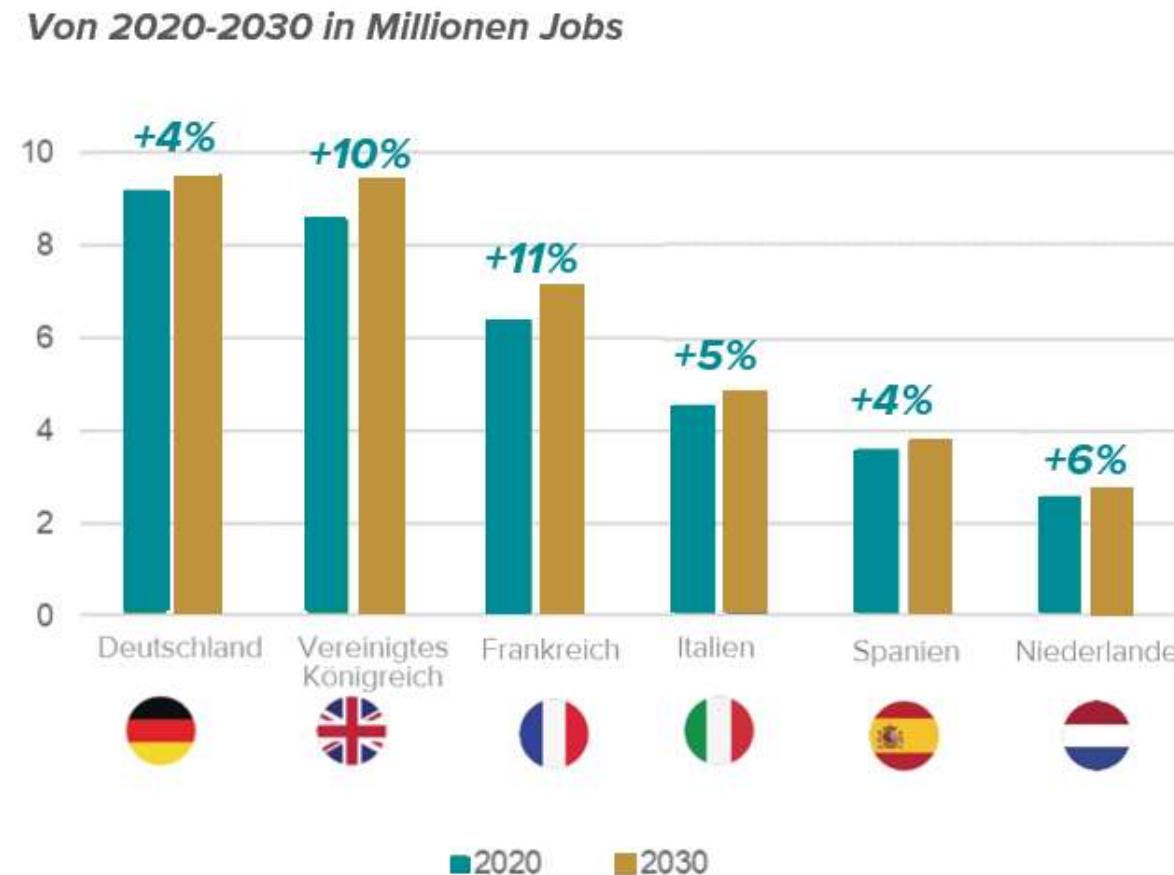
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## HYBRIDE LÖSUNGEN IN ZUKUNFT ZU ERWARTEN



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## ERWARTETE EVOLUTION AN OFFICE-JOBS



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## CASE STUDY IBM

2009: 40 % der  
Mitarbeiter arbeiten  
vom Home-Office  
(2 Mrd. \$ Ersparnis)



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## CASE STUDY IBM

2009: 40 % der  
Mitarbeiter arbeiten  
vom Home-Office  
(2 Mrd. \$ Ersparnis)

2017: Mitarbeiter  
kommen wieder  
zurück ins Office



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## CASE STUDY IBM

2009: 40 % der Mitarbeiter arbeiten vom Home-Office  
(2 Mrd. \$ Ersparnis)

2017: Mitarbeiter kommen wieder zurück ins Office



Ziel: Verbesserung der Innovation und Produktivität

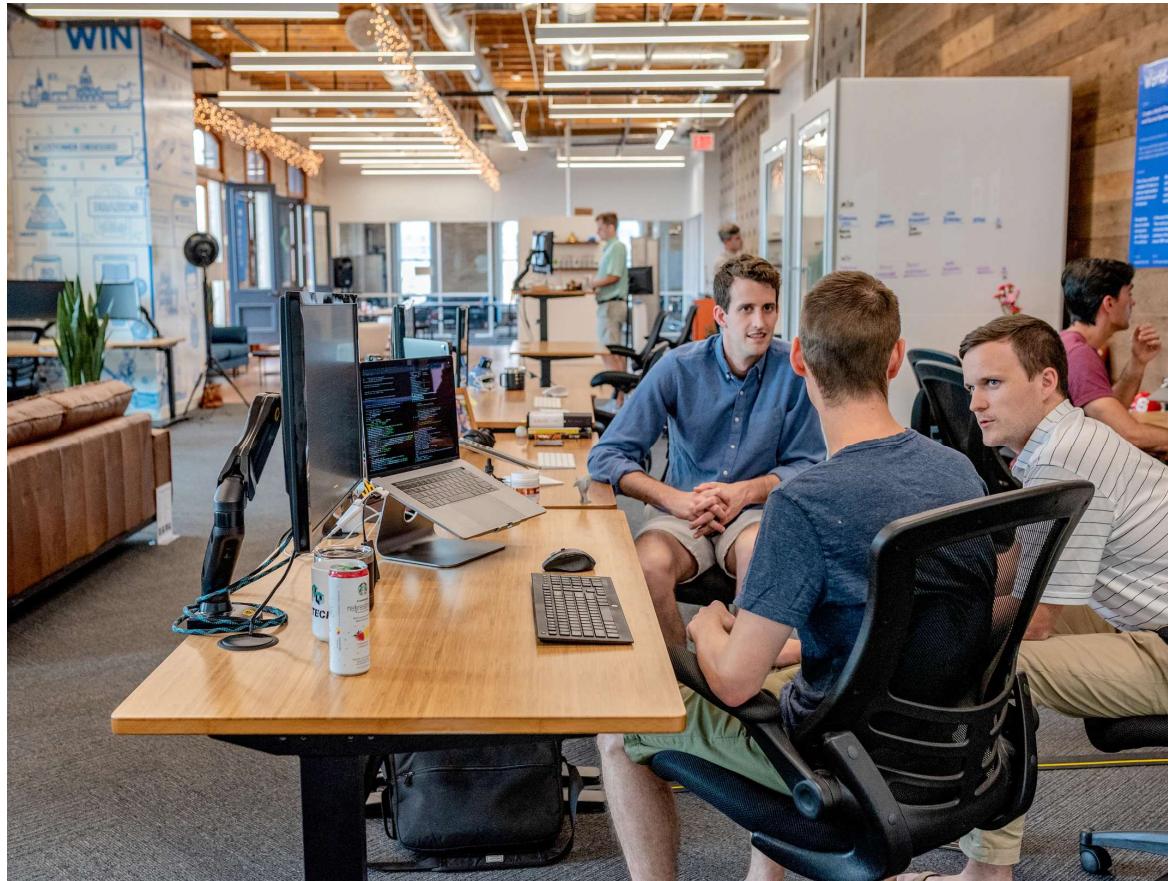
Die Macht der Zusammenarbeit und Körpersprache

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## CASE STUDY IBM

2009: 40 % der Mitarbeiter arbeiten vom Home-Office  
(2 Mrd. \$ Ersparnis)

2017: Mitarbeiter kommen wieder zurück ins Office



Ziel: Verbesserung der Innovation und Produktivität

Die Macht der Zusammenarbeit und Körpersprache

2020 Studien: mehr Manager und Mitarbeiter in technischen Bereichen arbeiten von zu hause + Mitarbeiterzufriedenheit - Cybersicherheit

## Auswirkungen der Corona-Krise:

Büro, Wohnen & Logistik - > KEINE!

Objekte mit Betretungsverboten - > STARKE!

International - > UNTERSCHIEDLICH!

Handel - > POSITIV!

Hotellerie - > UNTERSCHIEDLICH!



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

# «HEISSE» PFLASTER?

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## VOR CORONA: DIE BESTEN LÄNDER DER WELT FÜR INVESTITIONEN ODER BUSINESS IM JAHR 2020 I

Die Rangliste basierte auf 11 verschiedenen Faktoren, darunter Korruption, Freiheit (persönliche, gewerbliche und monetäre), Arbeitskräfte, Anlegerschutz, Infrastruktur, Steuern, Lebensqualität, Bürokratie und technologische Bereitschaft. Jede Kategorie wurde gleich gewichtet.

| Rank | Country        | Total Score | Economic Stability | Government Policies | Skilled Labour Force | Institutional Framework | Education And Research |
|------|----------------|-------------|--------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| 1    | Singapore      | 86.087      | 78.2               | 69.79               | 66.48                | 99.81                   | 97.04                  |
| 2    | United Kingdom | 84.494      | 72                 | 68.74               | 65.48                | 98.38                   | 96.25                  |
| 3    | Poland         | 83.368      | 70.5               | 67.52               | 65.36                | 95.95                   | 95.42                  |
| 4    | Indonesia      | 82.978      | 70.3               | 67.21               | 64.85                | 95.56                   | 95.2                   |
| 5    | India          | 82.481      | 70.1               | 66.96               | 64.63                | 95.3                    | 95.01                  |
| 6    | Australia      | 82.305      | 69.9               | 66.3                | 64.63                | 95.19                   | 94.95                  |

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

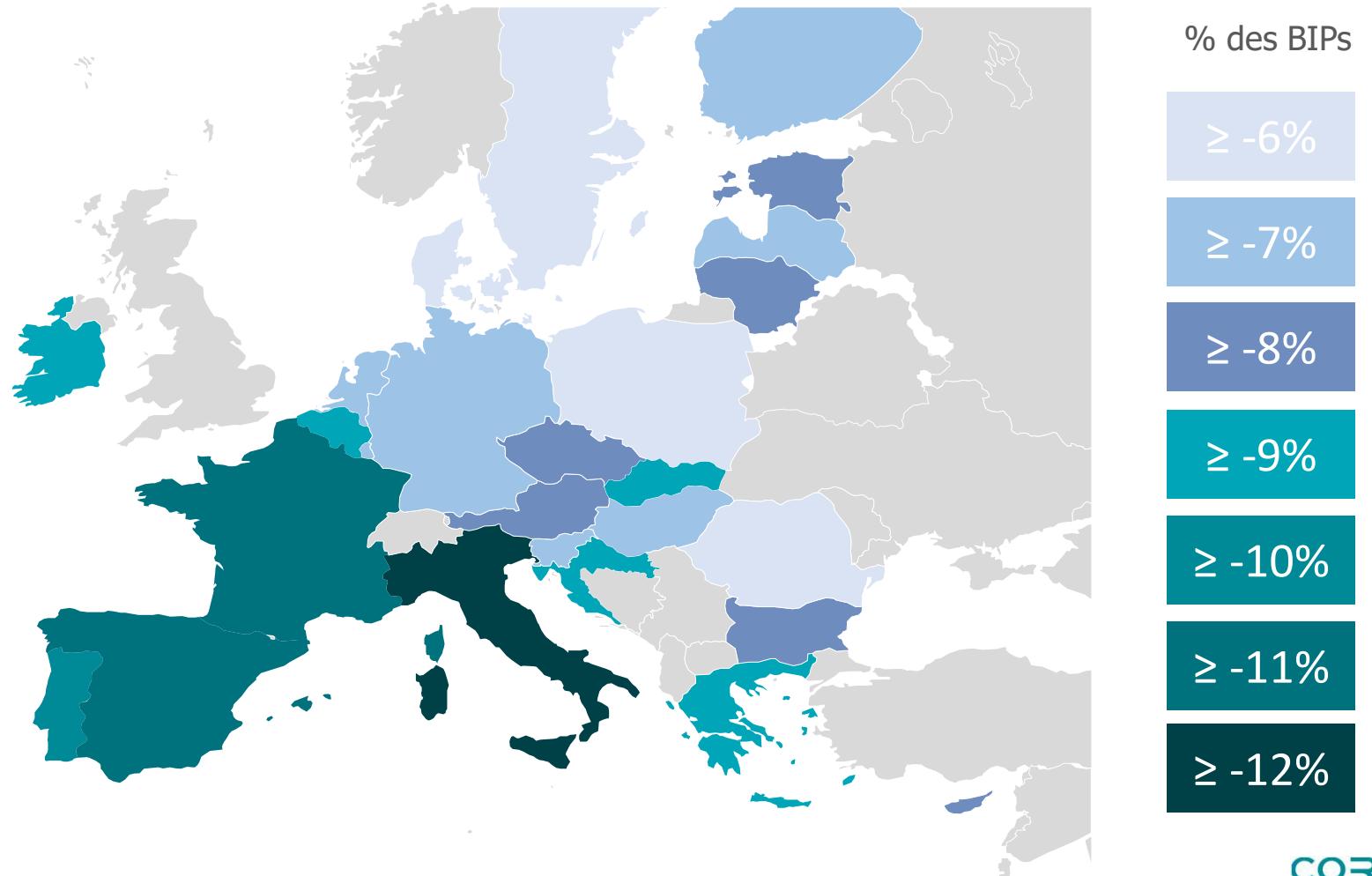
## VOR CORONA: DIE BESTEN LÄNDER DER WELT FÜR INVESTITIONEN ODER BUSINESS IM JAHR 2020 II

| Rank | Country              | Total Score | Economic Stability | Government Policies | Skilled Labour Force | Institutional Framework | Education And Research |
|------|----------------------|-------------|--------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| 7    | Philippines          | 81.564      | 69.8               | 62.54               | 64.61                | 94.98                   | 94.88                  |
| 8    | United States        | 81.232      | 69.8               | 61.01               | 64.59                | 94.73                   | 94.51                  |
| 9    | Malaysia             | 81.021      | 69.5               | 60.64               | 63.89                | 94.71                   | 94.51                  |
| 10   | Czech Republic       | 80.578      | 68.3               | 60.12               | 63.07                | 94.54                   | 94.49                  |
| 11   | France               | 80.178      | 68.2               | 59.46               | 61.88                | 94.42                   | 94.25                  |
| 12   | United Arab Emirates | 79.447      | 66.9               | 57                  | 61.73                | 94.21                   | 93.56                  |
| 13   | Ireland              | 79.074      | 66.8               | 56.68               | 60.87                | 93.9                    | 93.22                  |
| 14   | Netherlands          | 78.498      | 66.6               | 55.27               | 60.8                 | 93.57                   | 93.02                  |
| 15   | Finland              | 78.267      | 66                 | 55.22               | 60.65                | 93.56                   | 92.44                  |

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## BIP-WACHSTUMSFORECAST 2020

| 2020    |        |
|---------|--------|
| Euro    | -8,7%  |
| EU      | -8,3%  |
| Big 4   | -10%   |
| Baltics | -7,7%  |
| CEE     | -7,75% |

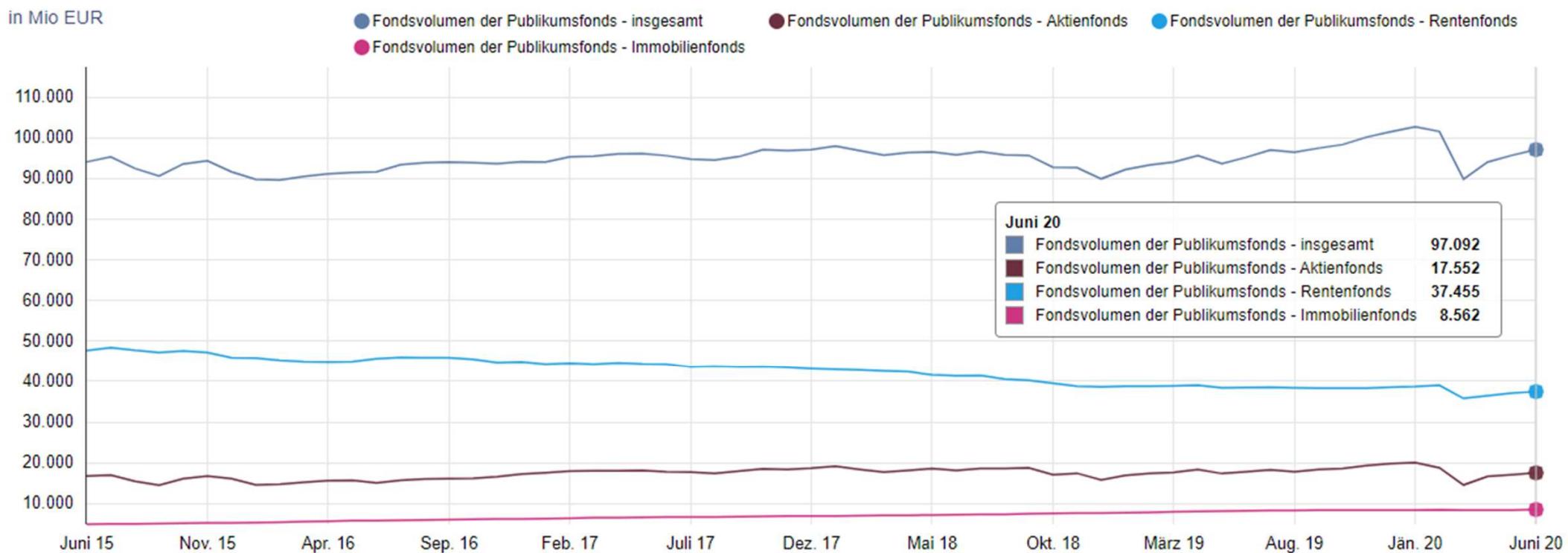


A blue-tinted photograph of a modern brick building with large windows and a balcony. The building has a mix of light-colored brickwork and dark-framed glass windows. A balcony with a metal railing is visible on the left side. The overall composition is architectural and minimalist.

Markt?

Chart wählen:

## Investmentfonds - Fondskategorien, Inländische Holder und Veränderungen des bereinigten Fondsvolumens



# Sicherheit vor Rendite

11.09.2020

[ Immobilienmarkt ] [ Investment ]

Die Corona-Krise verstärkt die Nachfrage nach Immobilieninvestments. Privat und institutionelle Investoren setzen auf Sicherheit und investieren vermehrt in Z

**euro** SICHERE ANLAGEKLASSEN TEIL 4



in Mio EUR

Immobilien und Sachanlagenvermögen - Inland



Quelle: OeNB



©www.ClipartsFree.de

## REBALANCING der Asset Allocation

### Immobilien rein !



©www.ClipartsFree.de



Stabilität rauf !



Volatilität runter !



Dividende raus !

# DAS GEHEIMNIS:

Der Wert einer  
Immobilie hängt vom  
Mieter ab!

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## EIN BREITES PORTFOLIO AN WELTWEIT BEKANNTEN UNTERNEHMEN ALS MIETER

---



Deutsche Bank



DAIMLER

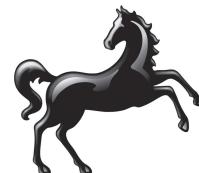


OLYMPUS

CORUM

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## EIN BREITES PORTFOLIO AN WELTWEIT BEKANNTEN UNTERNEHMEN ALS MIETER



LLOYDS BANK



CORUM



Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!

## DAS HERZSTÜCK UNSERES GESCHÄFTS

- ✓ Im Schnitt 1-2 Mieter pro Immobilie
- ✓ Langfristige Mietverträge
- ✓ Mit zahlungskräftigen, starken Mietern
- ✓ 100% internes Management, um ein gutes Verhältnis zu den Mietern aufzubauen und eventuelle Wechsel vorauszusehen

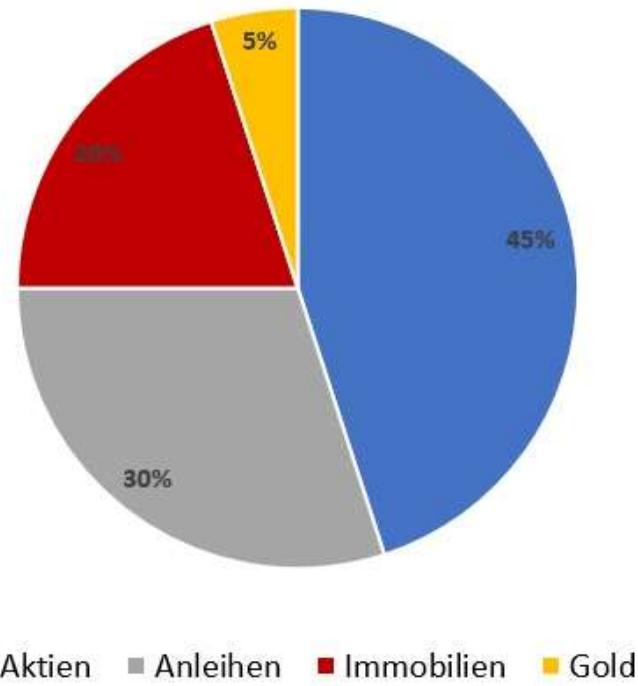
Langfristige Investition – Limitierte Liquidität – Kapitalverlustrisiko – Nicht garantierte Erträge

**CORUM**

The background of the image is a photograph of a city skyline featuring several modern skyscrapers. One prominent building on the left has a curved, glass-enclosed facade. Another building in the center-right has a grid-like pattern of windows. The sky is clear and blue.

FAZIT

Weltporfolio aus vier Anlageklassen



## Immobilien gehören ins Portfolio:

- Genaue Kundenanalyse

Stabil & Ertragreich durch:

- Diversifizierung (Branchen, Länder)
- Professionelles Assetmanagement (Ein- und Verkauf, Verwaltung)
- Regelmäßige Ausschüttung  
= Income Strategie

The background image shows a modern architectural structure, likely an office building. It features a glass facade with a grid pattern and a walkway or bridge connecting different parts of the building at an upper level. Some greenery, including trees and bushes, is visible in front of the building.

**CORUM**  
INVESTMENTS

---

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

# EINE UNABHÄNGIGE VERMÖGENSGESELLSCHAFT

AN-  
& VERKAUF  
VON IMMOBILIEN

IMMOBILIEN-  
VERWALTUNG

CORUM

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## ÜBER CORUM

2011  
GRÜNDUNG

165  
MITARBEITER

6  
STANDORTE

> 4 Mrd €  
VERWALTETES VERMÖGEN



CORUM

# UNSERE IMMOBILIENFONDS

6  
SEKTOREN

16  
LÄNDER

4  
WÄRUNGEN  
WELTWEIT



PREIS-GEKRÖNT

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

**CORUM**  
ORIGIN

**CORUM**  
XL



Region: Eurozone

6,25%

Bruttodividende im Jahr 2019\*

+1,4%

Wertsteigerungsanteil im Jahr 2019



Investieren Sie ab 1.090 €  
(Kosten und Zeichnungsgebühren inklusive)



1,9 Mrd. € investiertes Kapital



31.284 Investoren (Auflegung: 2012)



Immobilien in 13 Ländern der Eurozone



Diversifizierung der Immobilienarten:  
Büros, Geschäftslokale, Industrie,  
Hotels, Logistik & Gesundheitswesen



Region: weltweit (außer Frankreich)

6,26%

Bruttodividende im Jahr 2019\*



Investieren Sie ab 189 €  
(Kosten und Zeichnungsgebühren inklusive)



787 Mio € investiertes Kapital



19.332 Investoren (Auflegung: 2017)



Immobilien in 11 Ländern

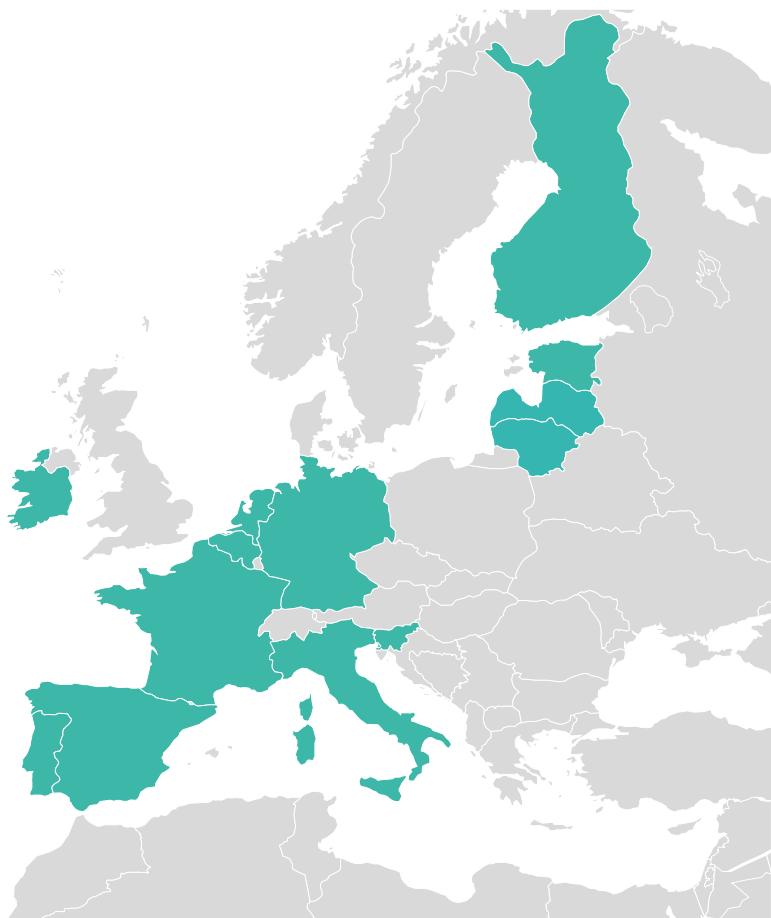


Diversifizierung der Immobilienarten:  
Büros, Geschäftslokale, Industrie,  
Hotels

**Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen**  
\*Bruttodividende, vor österreichischen und ausländischen Abgaben, ausgeschüttet für das Jahr N, dividiert durch den durchschnittlichen Kaufpreis eines Anteils im Jahr N.

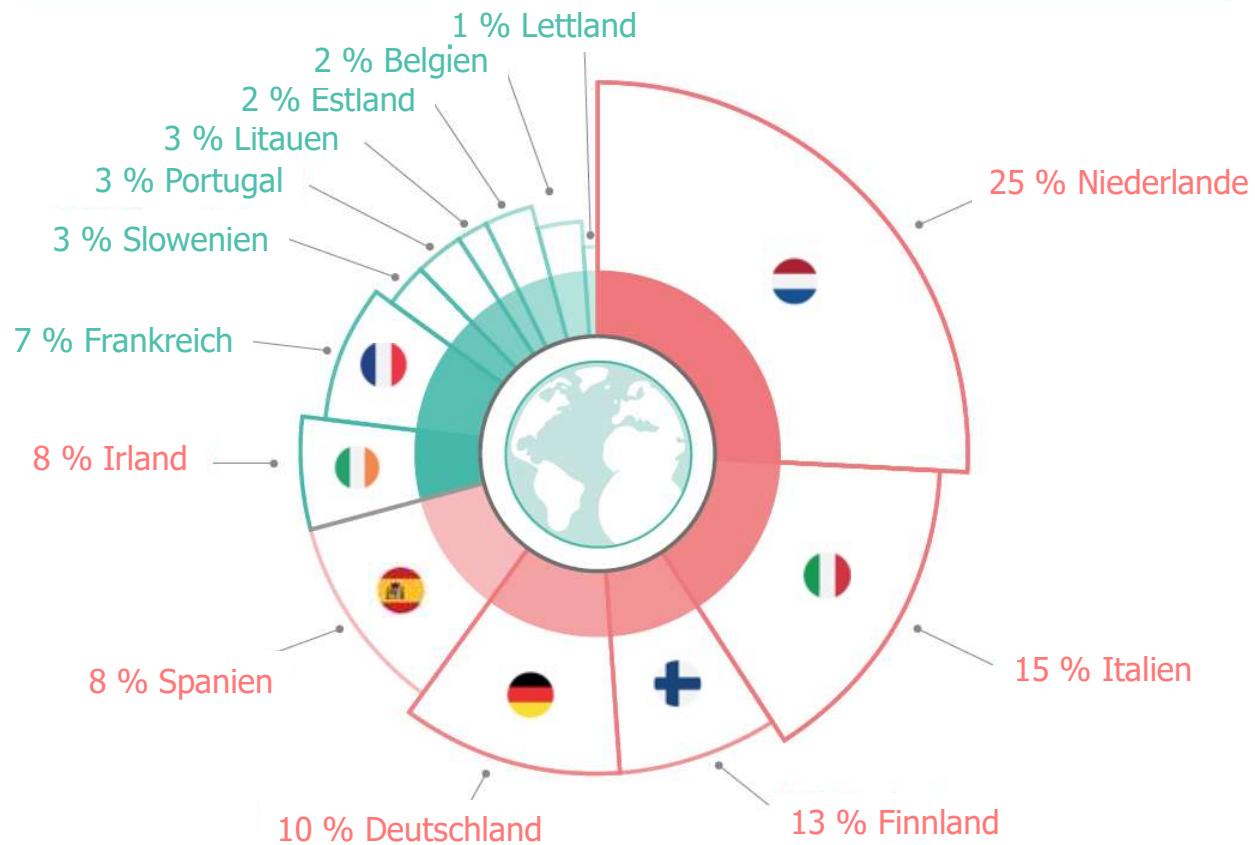
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## STARKE PRÄSENZ IN 13 LÄNDERN DER EURO-ZONE



### GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

(% des Verkehrswerts)



Stand: 30.06.2020

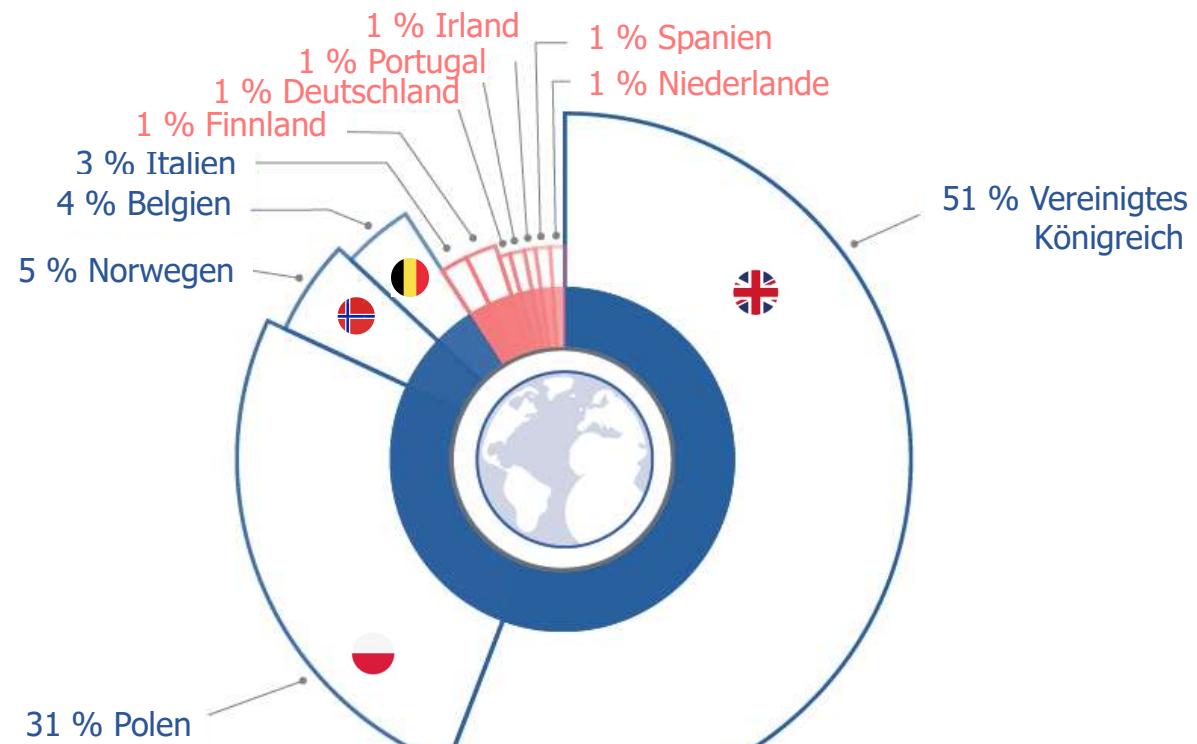
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## STARKE PRÄSENZ IN 11 LÄNDERN INNERHALB UND AUSSERHALB DER EURO-ZONE



### GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

(% des Verkehrswerts)

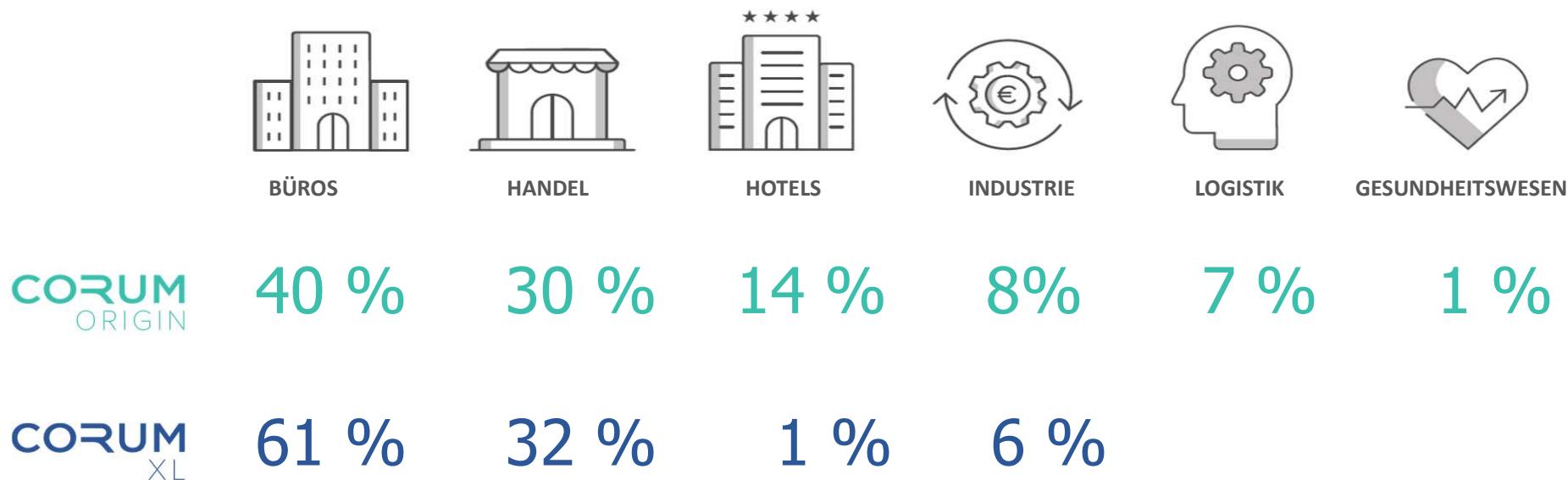


Stand: 30.06.2020

CORUM

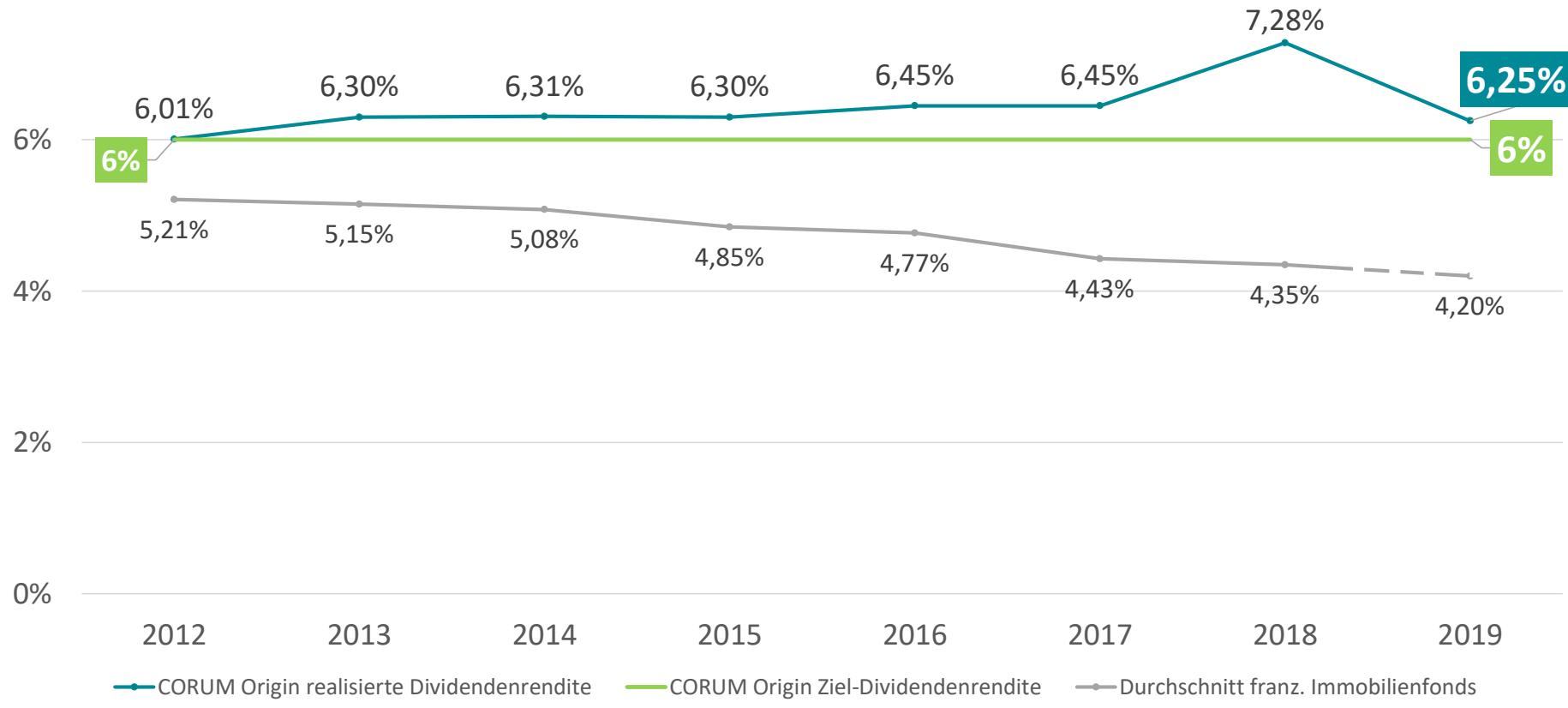
*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## DIE WICHTIGKEIT VON SEKTORIELLER DIVERSIFIZIERUNG



*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## AUSGEZEICHNETE PERFORMANCE – DIVIDENDENRENDITE

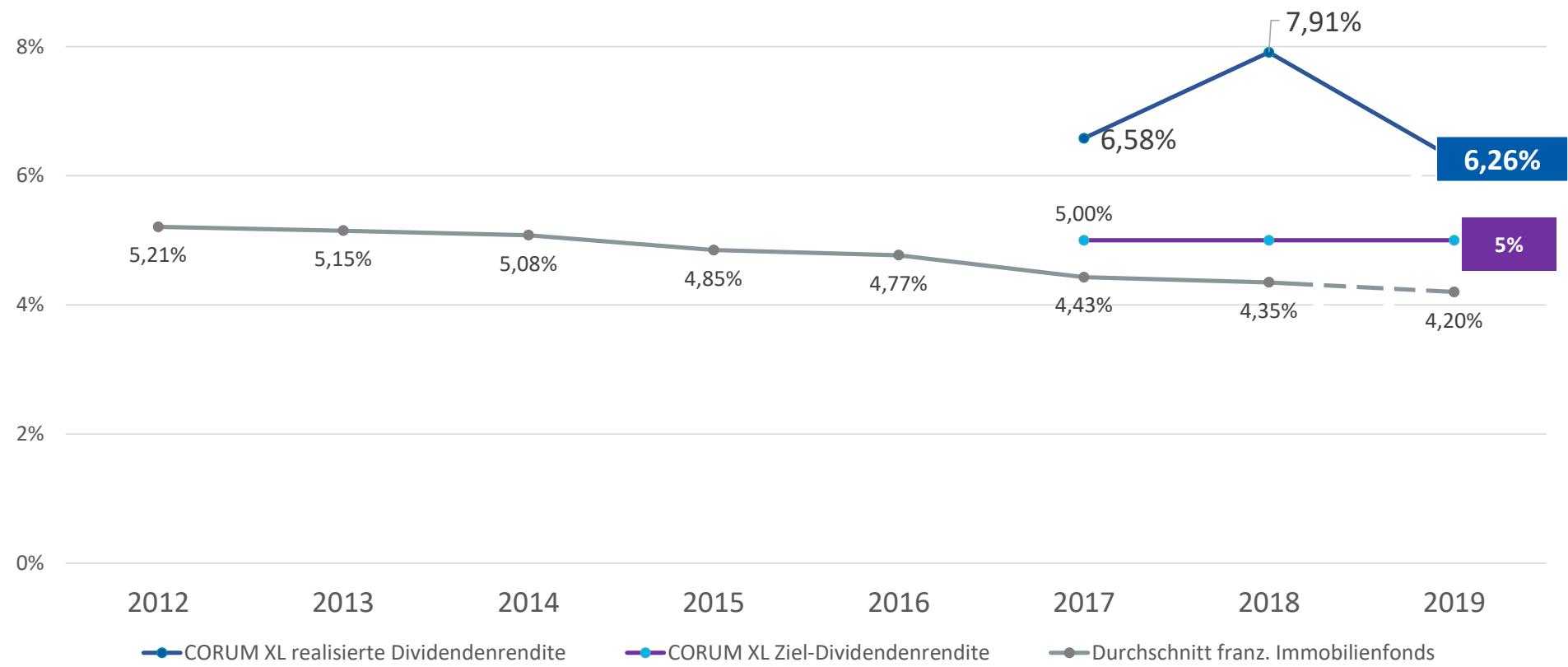


Performance/Bruttdividende: Ein Prozentsatz des an die Investoren ausgeschütteten Gewinns vor österreichischen und ausländischen Steuern, ohne die Nettowertsteigerung der Anteile.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## AUSGEZEICHNETE PERFORMANCE – DIVIDENDENRENDITE



Quelle: CORUM  
Performance/Bruttdividende: Ein Prozentsatz des an die Investoren ausgeschütteten Gewinns vor österreichischen und ausländischen Steuern, ohne die Nettowertsteigerung der Anteile.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

# INVESTMENT IN CORUM

|                            | Ø letzten<br>5 Jahre  | Diversifizierung |
|----------------------------|---|------------------|
| <b>CORUM<br/>ORIGIN</b>    | <b>5,65 %**</b>   |                  |
| <b>CORUM<br/>XL</b>        | <b>10 %<sup>10</sup> **</b><br>erst seit 2017 am Markt                                      |                  |
| BA Real Invest Austria     | <i>Diese Slides sind nur für Beteiliger und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!</i> |                  |
| LLB Semper Real Estate     | <b>2,29 %</b>   | 58%  42%         |
| Erste Immobilienfonds      | <b>1,94 %</b>   | 18%  82%         |
| BA Real Invest Europa      | <b>-1,80 %</b>  | 89%  11%         |
| Raiffeisen Immobilienfonds | <b>-8,59 %</b>  | 85%  15%         |

Quelle: Fonds Professionell Online, Stand 06.04.2020

\*\*Internter Zinsfuß (IZF): Misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts und die ausgeschütteten Dividenden inkl. Kosten und Gebühren.

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

## GEWINNFREIBETRAG

| Fondsgesellschaft  | Name                    | Wertentwicklung<br>3 Jahre p.a. (%)   |
|--|-------------------------|---|
| <b>ERSTE IMMOBILIEN</b><br>Kapitalanlagegesellschaft   | ERSTE IMMOBILIENFONDS T | 2,2 %   |
|  Liechtensteinische<br>Landesbank <sup>1861</sup>   | LLB SemperReal Estate T | 2,2 %   |
|  Bank Austria Real Invest<br>Immobilien-Management | Real Invest Austria A   | 2,5 %   |
|  CORUM<br>ASSET MANAGEMENT                        | <b>CORUM Origin</b>     | <b>5,65 %</b><br>(interner Zinsfuß auf 5 Jahre,<br>inkl. Kosten & Gebühren) |

Quelle: [Trend](#)

\*\*Interner Zinsfuß (IZF): Misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts und die ausgeschütteten Dividenden inkl. Kosten und Gebühren.

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*

# DIE CORUM STRATEGIE AUF DEN PUNKT GEBRACHT

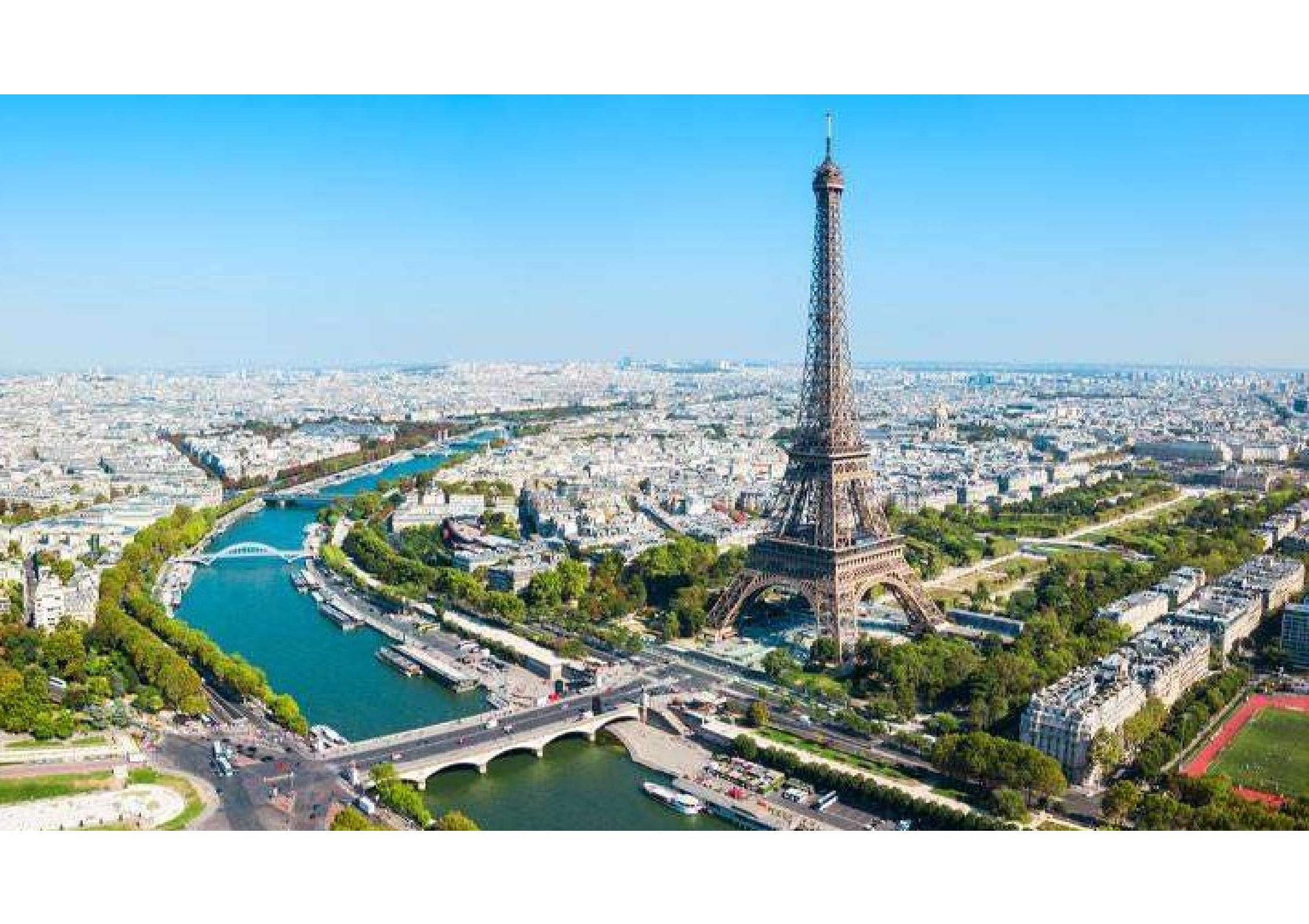
- ✓ Breite sektoruelle Streuung
- ✓ Breite geographische Streuung
- ✓ Mieter als Herz des Business:  
langfristige Verträge, zahlungskräftige  
Mieter
- ✓ 100% internes Management

Langfristige Investition – Limitierte Liquidität – Kapitalverlustrisiko – Nicht garantierte Erträge

CORUM

*Diese Slides sind nur für Berater und nicht zur Weitergabe an Investoren gedacht!*





# IHR ANSPRECHPARTNER RUND UM DIE UHR FÜR SIE DA

---



**Martin Prandl, MBA**

CORUM Asset Management

[martin.prndl@corum-am.com](mailto:martin.prndl@corum-am.com)

+43 (1) 205 107 3131

+43 6664 3210 268

Fleischmarkt 1/6/12

1010 Wien

Österreich

[www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.at)