

Eine perfekte Konnexion: Büroimmobilie ConneXion neues Flagship für den ERSTE IMMOBILIENFONDS

Mit dem Ankauf des Bürohauses ConneXion in Hamburg baut die ERSTE Immobilien KAG ihr Portfolio an nachhaltigen Objekten weiter aus. Mit einem Volumen von rund 178 Millionen Euro zählt die Immobilie zu den wichtigsten im ERSTE IMMOBILIENFONDS, dessen Vermögen auf rund 2,5 Milliarden Euro steigt.

„Es ist eines der besten Objekte, das es am Hamburger Markt derzeit gibt. Durch seine besonders nachhaltige Bauweise und Mieterstruktur in zukunftssträchtigen Branchen ist die Immobilie ein Gewinn für den Fonds“, betont ERSTE Immobilien-Geschäftsführer Peter Karl.

Moderne Büroimmobilie mit nachhaltigem Konzept

Inmitten des neuen Quartier Klostertor im Münzviertel, in zukunftssträchtiger Lage direkt am Hauptbahnhof, steht Hamburgs modernste Büroimmobilie. Sowohl bei der Bauweise als auch der Mieterstruktur wurde auf Nachhaltigkeit gesetzt: Das Gebäude wurde nach **DGNB-Gold-Standards** konzipiert und trägt für seine digitale Infrastruktur bereits die **WireScore Gold Auszeichnung**. Im Zuge der Erbauung wurde außerdem ein „**Madaster Material Passport**“ beauftragt. Dieser dokumentiert die verwendeten Materialien und Produkte und gibt so detaillierten Aufschluss über die Baukonstruktion aller Gebäudeschichten.

Entwickelt wurde das Projekt von Becken Development GmbH, für die architektonisch Gestaltung zeichnet das Architekturbüro Störmer Murphy and Partners verantwortlich. Die Errichtung übernahm der Bauunternehmer AUG. Prien. Die moderne Architektur ist an den Kontorhaus-Stil angelehnt, farblich schlicht gehalten und mit Deckenheizung und -kühlung ausgestattet. Auf einer Nutzfläche von rund 17.100 Quadratmetern verteilen sich 10 Stockwerke, ein Untergeschoß und eine große Dachterrasse mit Fernblick, die zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Büroflächen wurden nach dem New-Work-Konzept mit viel Flexibilität innerhalb der Dreiecksflächen konzipiert. 80 Prozent der Fläche wurden an Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien vergeben – darunter LichtBlick SE, ein Energieversorger und das Windenergieunternehmen Vestas Wind Systems.

Die ERSTE Immobilien KAG

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H wurde im Jahr 2007 gegründet und verwaltet die beiden Immobilien-Publikumsfonds [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) und [ERSTE RESPONSIBLE](#)

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien
Impressum / Medieninhaber und Hersteller: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien

IMMOBILIENFONDS sowie einen Immobilien-Spezialfonds. Das Fondsvolumen der Immobilienfonds zusammen liegt aktuell bei rd. 3,1 Milliarden Euro.

Fotohinweis:

ConneXion © Herbert Ohge Photographie

Rückfragen

Eveline Gratzner, Tel. 050 100 – 27439, e-mail: eveline.gratzner@ersteimmobilien.at

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Am Belvedere 1

Sitz Wien, FN 284654i, Handelsgericht Wien, DVR 4016656

Vorteile	Zu beachtende Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden). ▪ Die Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen. ▪ Der Immobilienfonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau. ▪ Investition in ein breit gestreutes Immobilienportfolio. ▪ Das Investment bietet einen Inflationsschutz. Denn die Mieten werden in der Regel an die Inflation angepasst. ▪ Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan. ▪ Der Immobilienfonds ist zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensionsrückstellungen geeignet (Deckung 103,50 bzw. 102,00 Euro je Anteil). ▪ Der Immobilienfonds ist für die Veranlagung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages geeignet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. ▪ MieterInnen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen. ▪ Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen. ▪ Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen. ▪ Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden. ▪ Die Rückgabe von Anteilen ist nach wie vor zum täglichen Rechenwert möglich. Die ImmoKAG kann die Fondsbestimmungen dahingehend ändern, dass eine Mindestbeholdedauer von einem Jahr sowie eine Rückgabefrist von einem weiteren Jahr (zusätzlich) für die Rückgabe von Anteilscheinen gelten. ▪ Dies könnte das Preisänderungsrisiko erhöhen. Denn der Anteilswert kann in dem Zeitraum bis zur tatsächlichen Rücknahme der Anteilscheine unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilswert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fallen. ▪ Eine Änderung der Fondsbestimmungen zur Einführung der Mindestbeholdedauer und Rückgabefrist würde erst ein Jahr nach Veröffentlichung in Kraft treten. ▪ Spätestens mit 1.1.2027 werden aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Mindestbeholdedauer und die Rückgabefrist für alle Anteilscheininhaber in Kraft treten. ▪ Die empfohlene Beholdedauer beträgt mind. 3 Jahre. ▪ Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist als längerfristiges Investment zu sehen.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapieren neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien

Impressum / Medieninhaber und Hersteller: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien