

ERSTE Immobilien KAG blickt zuversichtlich auf 2024

- **Dank einer guten Neuvermietungsleistung, hohen Vermietungsquoten und regelmäßiger Indexanpassungen konnten die Mieterträge um 16% Prozent erhöht werden**
- **Planmäßige Übernahmen und Fertigstellungen von Objekten in Wien, Dornbirn und Mattighofen**
- **CEO Peter Karl: „Die Aussicht auf ein Ende des Zinserhöhungszyklus wird der Immobilienbranche den Rücken stärken“**

Nach einem für die gesamte Immobilienbranche herausfordernden Geschäftsjahr 2023 blickt die ERSTE Immobilien KAG zuversichtlich auf die kommenden 12 Monate. Der rasche Anstieg der Zinsen auf ein Niveau, das der Markt seit Jahren nicht mehr „gewohnt“ war, hat den Eigentumserwerb erschwert und Bauträger sowie Projektentwickler teilweise hart getroffen. Im Gegenzug ist die Nachfrage nach Mietobjekten aber deutlich gestiegen. Die Mieteinnahmen der von der ERSTE Immobilien KAG verwalteten Objekte konnten trotz der erschwerten Marktbedingungen um 16 Prozent auf 8,4 Mio. Euro erhöht werden. Die Auslastung liegt damit auf einem hohen Wert von 95%.

„Die Bewertungen im Wohnbereich sind stabil: die deutlichen Anstiege der Mieten aufgrund der Inflationsanpassung konnten die Effekte aus dem Anstieg der Kapitalisierungszinssätze weitestgehend ausgleichen. Mit den Neubewertungen im Jahr 2023 ist das aktuelle Zinsumfeld in den Fonds eingepreist. Das stimmt uns für 2024 positiv“, so **Peter Karl, CEO ERSTE Immobilien KAG**.

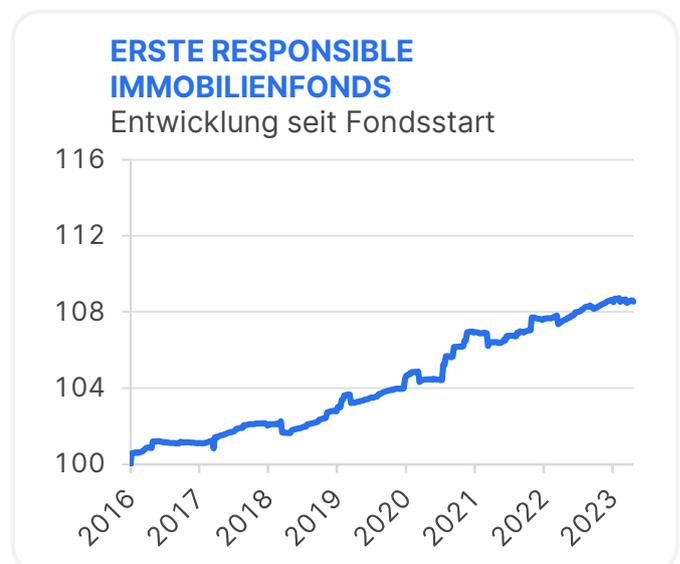
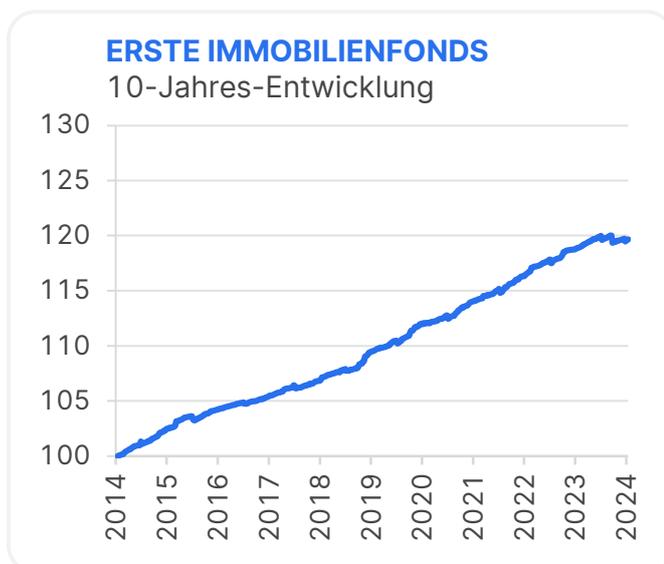
Der ERSTE IMMOBILIENFONDS legt den Fokus auf Wohnimmobilien in Städten und städtischen Ballungszentren in Österreich und Deutschland (Hamburg). Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS mit seinem nachhaltig orientierten Portfolio investiert in klimaaktiv-zertifizierte Gebäude mit einem sozialen Aspekt wie Pflegeheime, Wohnen für Studenten oder auch Schulen, Kindergärten und Forschungseinrichtungen sowie Büros.

Dank dieser konservativen Investmentstrategie weisen beide Publikumsfonds trotz der äußerst schwierigen Immobilienmarktlage und eines herausfordernden Umfelds eine positive Performance auf: Im Jahr 2023 betrug die Wertsteigerung für Anleger:innen im ERSTE IMMOBILIENFONDS 1,1 % (per 31.12.2023, 10 Jahres Performance 2,2 % p.a.)* und im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS 1,3 % (per 31.12.2023, Performance seit Fondsbeginn: 1,6 % p.a.)*

Hinweis: Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt lt. OeKB Methode. Die Wertentwicklung unterstellt eine vollständige Wiederveranlagung der Ausschüttung und berücksichtigt die Verwaltungsgebühr sowie eine allfällige erfolgsbezogene Vergütung. Der bei Kauf gegebenenfalls anfallende einmalige Ausgabeaufschlag und allenfalls individuelle transaktionsbezogene oder laufend ertragsmindernde Kosten (z.B. Konto- und Depotgebühren) sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.



Die Bewertungsergebnisse im Wohnbereich sind stabil: die deutlichen Anstiege der Mieten aufgrund der Inflationsanpassung konnten die negativen Effekte aus dem Anstieg der Kapitalisierungszinssätze weitestgehend ausgleichen. Bei einzelnen Objekten kam es zu Abwertungen. Über das gesamte Portfolio gesehen sind die Auswirkungen zwar gering, in der Performance aber dennoch sichtbar. „Mit den Neubewertungen im Jahr 2023 ist jetzt das aktuelle Zinsumfeld in den Fonds eingepreist. Das stimmt uns für 2024 positiv“, so CEO Peter Karl.

Die Aussicht auf ein Ende des Zinserhöhungszyklus wird der Immobilienbranche den Rücken stärken. Die steigenden Mieterträge aufgrund der Inflationsanpassung und der Rückgang von Neubautätigkeiten bedeuten, dass die Anleger:innen mit einer soliden Wertentwicklung der beiden Fonds rechnen dürfen.

4 neue Objekte in die Fonds übernommen

Plangemäß wurden 2023 mehrere Objekte in die beiden Fonds übernommen, darunter eine neue Wohnimmobilie „Platzhyrsch“ in Wien Donaustadt mit 197 Wohneinheiten, ein modernes, nachhaltiges Bürogebäude „Silo plus“ mit rund 11.000 Quadratmeter Nutzfläche in Wien Liesing, eine Wohnimmobilie in Dornbirn und zuletzt im November zwei Wohngebäude in Mattighofen mit rd. 30 Wohnungen.

Im vergangenen Jahr wurden 10 Immobilien mit vorwiegender Wohnnutzung verkauft. Die durch den Verkauf des Immobilienportfolios erzielten Veräußerungsgewinne stärken die Liquidität und dienen dazu, das Portfolio weiter in Richtung Nachhaltigkeit zu optimieren. Zum Jahresende 2023 beträgt das gesamte Immobilienvermögen der ERSTE Immobilien KAG rd. 2,3 Mrd. Euro.

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 IMMOBILIENFONDS sowie einen Immobilien-Spezialfonds. Das Fondsvolumen der Immobilienfonds zusammen liegt aktuell bei 2,5 Milliarden Euro.

VORTEILE FÜR ANLEGER:INNEN



- 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 Wertpapier-deckung österreichischer Pensions-rückstellungen geeignet (Deckung 103,50 bzw. 102,00 Euro je Anteil).
- Der Immobilienfonds ist für die Veranlagung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages geeignet.

ZU BEACHTENDE RISIKEN



- Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.
- Mieter:innen 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 Immo KAG kann die Fonds-bestimmungen 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 01.01.2027 werden aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Mindestbeholdedauer und die Rückgabefrist für alle Anteilsscheininhaber:innen in Kraft treten.
- Die empfohlene Beholdedauer beträgt mind. 5 Jahre.
- Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist als längerfristiges Investment zu sehen.

Rückfragen:

Dieter Kerschbaum, Tel. 050 100 – 19858, E-Mail: dieter.kerschbaum@erste-am.com
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Am Belvedere 1
Sitz Wien, FN 284654i, Handelsgericht Wien, DVR 4016656

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 das Basisinformationsblatt 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 das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in 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 das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, 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.

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