

ERSTE Immobilien KAG setzt auf wieder anziehenden Immobilienmarkt

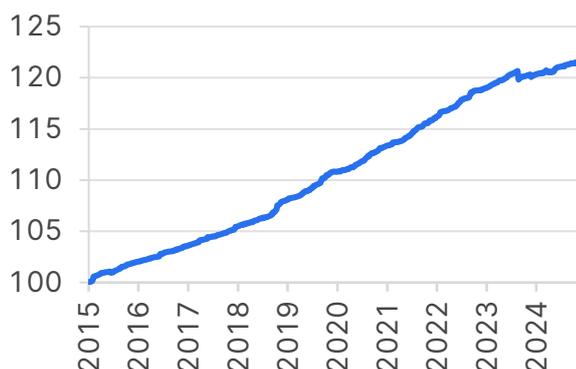
- **Liquiditätsbedarf wurde in schwierigem Marktumfeld 2024 erfüllt**
- **18 Immobilien im Volumen von 370 Mio. Euro erfolgreich am Markt platziert**
- **Positive Performance beider Fonds unterstreicht Stabilität der Immobilienanlage**
- **GF Peter Karl rechnet 2025 mit positiver Immobilienpreisentwicklung**
- **Immobilienfonds verfolgen ökologische und soziale Merkmale gemäß EU-Offenlegungsverordnung**

In einem Immobilienmarkt mit anhaltendem Verkaufsdruck konnte die ERSTE Immobilien KAG die Stabilität ihrer Veranlagungen sicher stellen und den Liquiditätsbedarf der Anleger:innen erfüllen. So konnten im Vorjahr 18 Wohn- und Geschäftsimmobilien im Volumen von 370 Mio. Euro erfolgreich am Markt platziert werden. In das Portfolio übernommen wurde 2024 die nach modernsten Technologien auf Basis hochwertiger klima**aktiv**-Kriterien errichtete Wohnimmobilie „ina“ in Wien-Simmering mit einem Volumen von rd. 69 Mio. Euro. In Mattighofen (OÖ) wurde ebenfalls ein modernes Wohngebäude mit 30 Wohnungen im Volumen von rd. 14 Mio. Euro übernommen. Dieses Gebäude entspricht den Basiskriterien gemäß klima**aktiv**-Gebäudestandard und damit dem österreichischen Qualitätszeichen für nachhaltige Wohn- und Dienstleistungsgebäude.

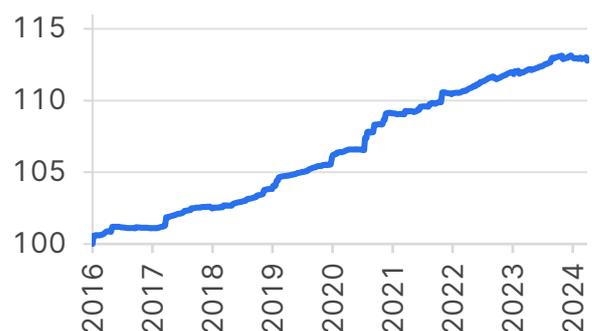
Das Umfeld, in dem sich die beiden Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG bewegen, ist seit 2 Jahren aufgrund der rasch und steil gestiegenen Zinsen schwierig. Beide Fonds haben trotzdem eine positive Wertentwicklung an den Tag gelegt und kumuliert über die letzten 5 Jahre einen Wertzuwachs von 9,6% ([ERSTE IMMOBILIENFONDS](#)) bzw. 7,5% ([ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS](#), Quelle: OeKB) erzielt. **Hinweis:** Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Jahresperformance	2024	2023	2022	2021	2020
ERSTE IMMOBILIENFONDS	1,3 %	1,1%	2,6%	2,4%	2,2%
ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	0,6 %	1,3%	1,3%	2,6%	1,7%

ERSTE IMMOBILIENFONDS
10-Jahres-Entwicklung, in EUR



ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Entwicklung seit Fondsstart, in EUR



Quelle: VÖIG / OeKB, Daten per 30.12.2024; **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. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

„Das Portfolio unserer Fonds ist solide aufgestellt. Die Vermietungsquote mit rund 96% im Bereich der Assetklasse Wohnen ist gut. Dank dieser guten Vermietungsleistung und der regelmäßigen Inflationsanpassung sind die Erträge aus den Mieteinnahmen stabil. Die Erträge konnten die teilweise stattgefundenen Abwertungen nicht gänzlich kompensieren, sind aber in der ausgewiesenen Performance berücksichtigt“, betont Peter Karl, Geschäftsführer der ERSTE Immobilien KAG.

Hinweis: Mieter:innen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen. Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.

Zum Jahresende 2024 lag das Volumen beim ERSTE IMMOBILIENFONDS bei 1,5 Mrd. Euro (Stand 2023: rd. 2,0 Mrd. Euro) und das Volumen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS bei 363 Mio. Euro (Stand 2023: 447 Mio. Euro). Für 2025 zeigt sich Peter Karl optimistisch in einem sich langsam erholenden Immobilienmarkt wieder an Terrain zu gewinnen. „Wir rechnen mit einer positiven Immobilienpreisentwicklung, jedenfalls bei Bestandsimmobilien, was dem Portfolio zugutekommen wird.“ Die Nachfrage der Mieter:innen nach Wohnraum hält weiter an. Die positive demographische Entwicklung in den Städten und Ballungszentren führt zu einem höheren Wohnbedarf. Aufgrund von hohen Kosten wird derzeit weniger gebaut und weniger Wohnraum fertiggestellt, was die Nachfrage nach Mietwohnungen treibt. „Aufgrund dieser drei Faktoren rechnen wir aus heutiger Sicht mit weiter soliden Mieteinnahmen und einer stabilen Entwicklung unserer Fonds“, betont Peter Karl.

„Die positive demographische Entwicklung in den Städten und Ballungszentren führt zu einem höheren Wohnbedarf. Aufgrund von hohen Kosten wird derzeit weniger gebaut und weniger Wohnraum fertiggestellt, was die Nachfrage nach Mietwohnungen treibt.“

Peter Karl, Geschäftsführer ERSTE Immobilien KAG

Hinweis: Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen.

Nachhaltige Ausrichtung der Fonds bestätigt

Im letzten Jahr wurde neben dem Spezialfonds auch der ERSTE IMMOBILIENFONDS gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) als Fonds hochgestuft, der ökologische und soziale Merkmale verfolgt. Damit verwaltet die ERSTE Immobilien KAG drei Immobilienfonds, deren Portfolien einen Beitrag zur Reduktion der Kohlenstoffdioxid (CO₂)-Intensität leisten – durch die Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilien sowohl im Ankauf als auch im Bestand: einmal den nachhaltig orientierten ERSTE RESPONSIBLE

IMMOBILIENFONDS, der bei der Auflage im Jahre 2006 mit dem Österreichischen Umweltzeichen ausgezeichnet wurde. Und seit dem letzten Jahr die beiden anderen Immobilienfonds, die das Merkmal „Stadt der kurzen Wege“ verfolgen: Ziel ist es, die im Alltag erforderliche Nutzung von Privatkraftfahrzeugen auf ein Minimum zu reduzieren und somit den durch die Mieter:innen im Alltag generierten CO₂-Ausstoß durch erforderliche Wege des täglichen Bedarfs so weit als möglich hintanzuhalten. Die unmittelbare Nähe der im Portfolio befindlichen Immobilien zur sozialen Infrastruktur wie etwa Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen, medizinischen Versorgung trägt ebenso zur CO₂-Reduktion bei. Die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale wird im Rahmen des angewandten Investmentprozesses sichergestellt und durch das interne Risikomanagement regelmäßig überprüft.

Hinweis: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden.

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 per 30.12.2024 bei 2 Mrd. Euro.

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 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 01.01.2027 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.

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

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 284654j, Handelsgericht Wien, DVR 4016656

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte lesen Sie den Prospekt des OGAW-Fonds oder „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ des Alternative Investment Funds und das Basisinformationsblatt (BIB), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. 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 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, der steuerlichen 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.

Impressum

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