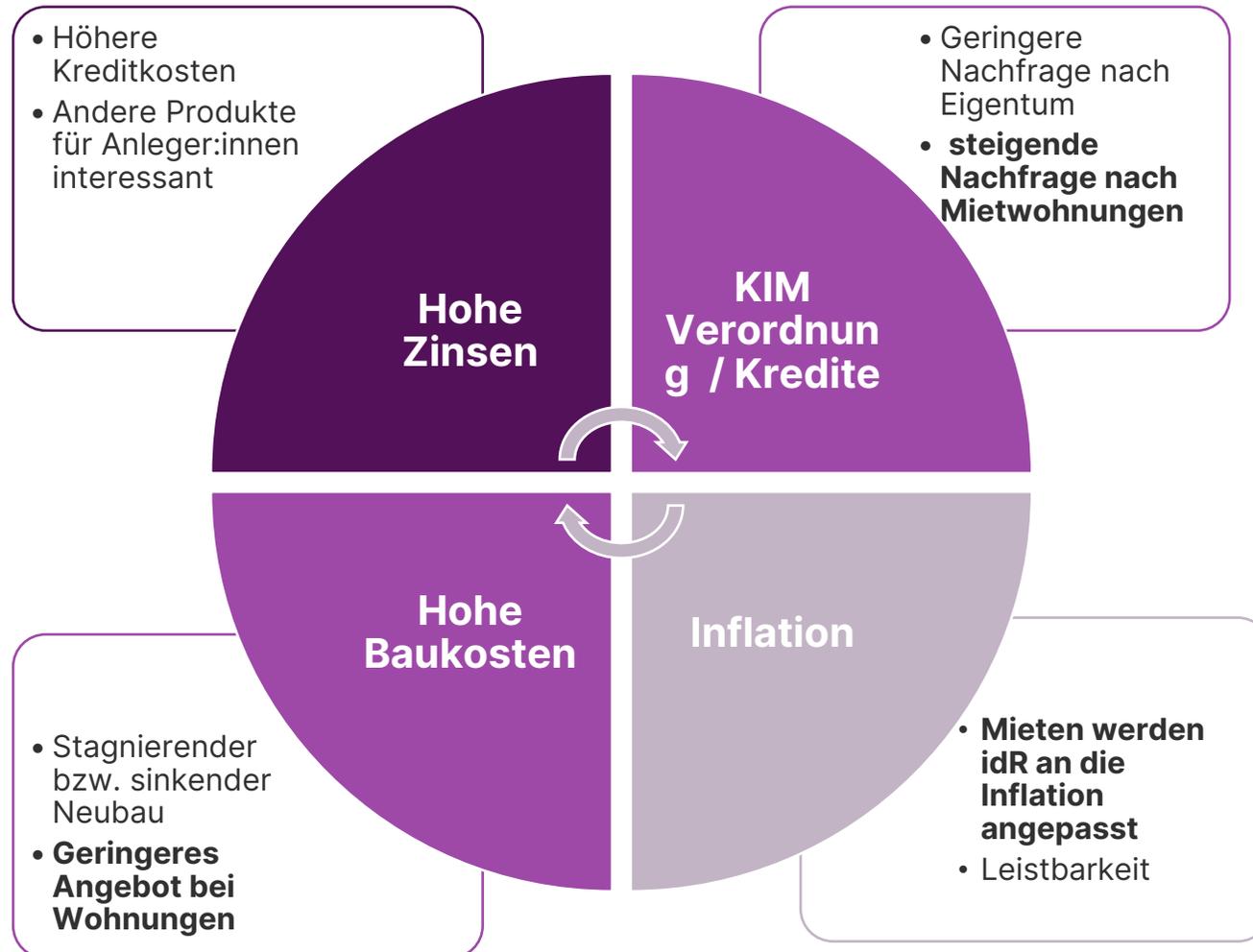


# „Herausforderungen am Immobilienfondsmarkt“

**Mag. Peter KARL**

**CEO ERSTE Immobilien KAG**

# Herausforderungen



# Unterschiede Geschäftstätigkeit

## Österreichische Immobilienfonds

Vermietung von Bestandsimmobilien

Langfristige Bewirtschaftung

Breit gestreute Portfolien

Anhaltende Nachfrage von Mieter:innen

Alternative Veranlagungen interessant



## Bauträger/ Projektentwickler

Errichtung und Verkauf von Immobilien

Kurzfristiger Betrachtungszeitraum

Mehrere Wohnungen oder auch Häuser

Oft hohe Fremdkapitalquote

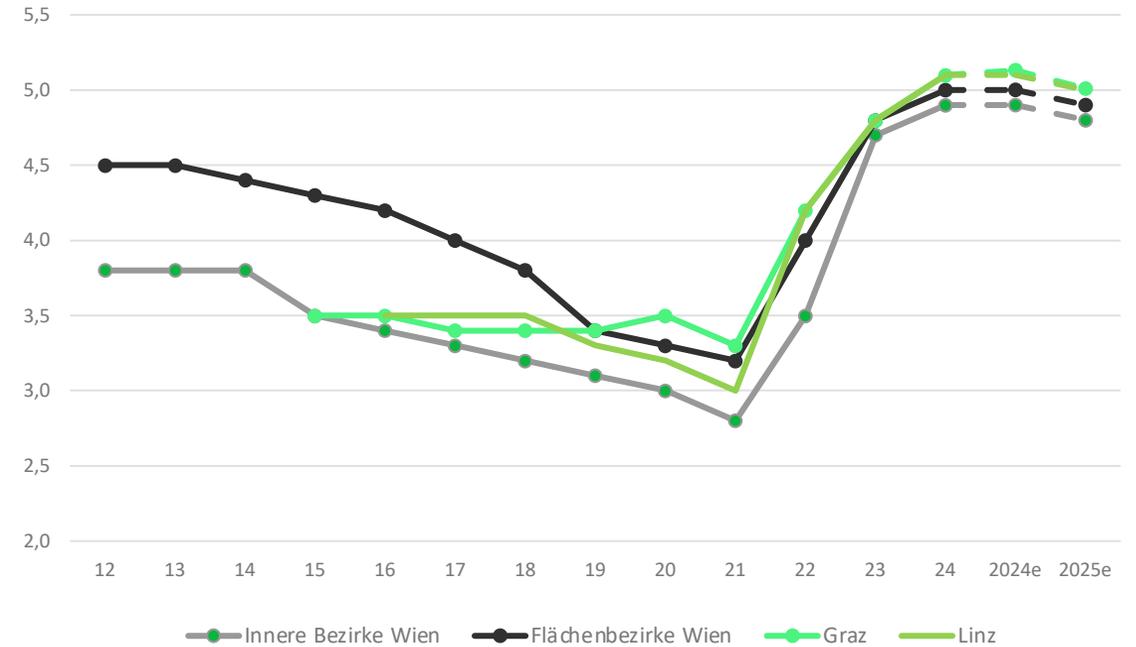
Aktuell schwieriges Umfeld am Eigentumsmarkt

# Zinswende hat begonnen

## Zinsentwicklung in der Eurozone

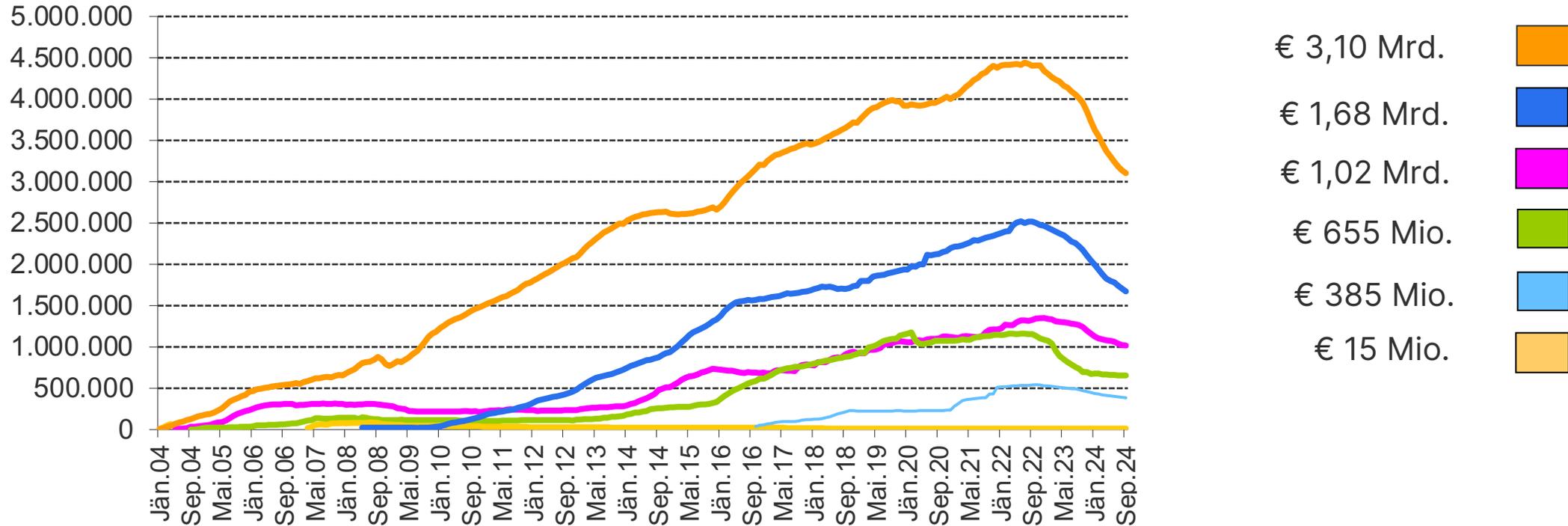


## Entwicklung Spitzenrenditen Wohnen in Österreich (%)



Quelle: Erste Group Research, LSRE, Refinitiv; Immobilienmarktdaten CBRE

# Österreichischer Immobilienfondsmarkt Fondsvolumen (01.12.03 – 30.09.24)



# Ausblick & Trends



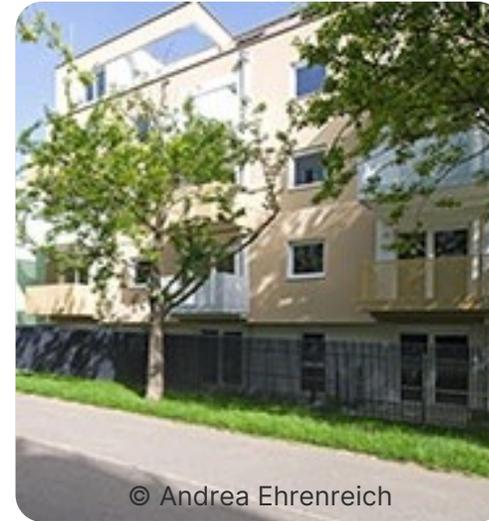
## Inflation und Zinsen:

- Zinssenkungen und Stabilisierung
- Abflachen der Inflationsrate



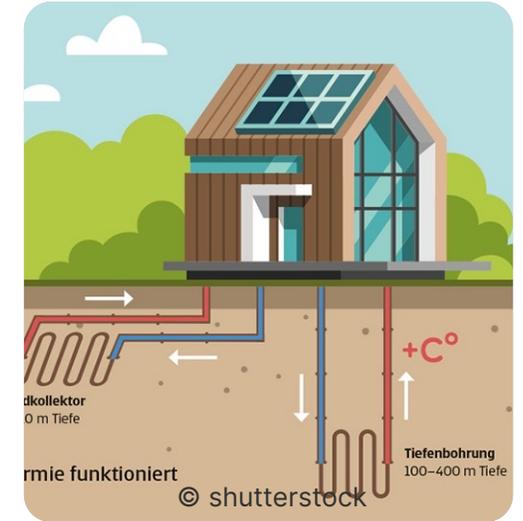
## Baubranche:

- Marktbereinigung
- strengeren Kreditvergaberichtlinien
- Kaum Baugenehmigungen



## Wohnungen und Büros:

- Neue Formen der Arbeit „new way of work“
- Weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen
- Einbruch bei Neubau



## ESG & EU-Taxonomie:

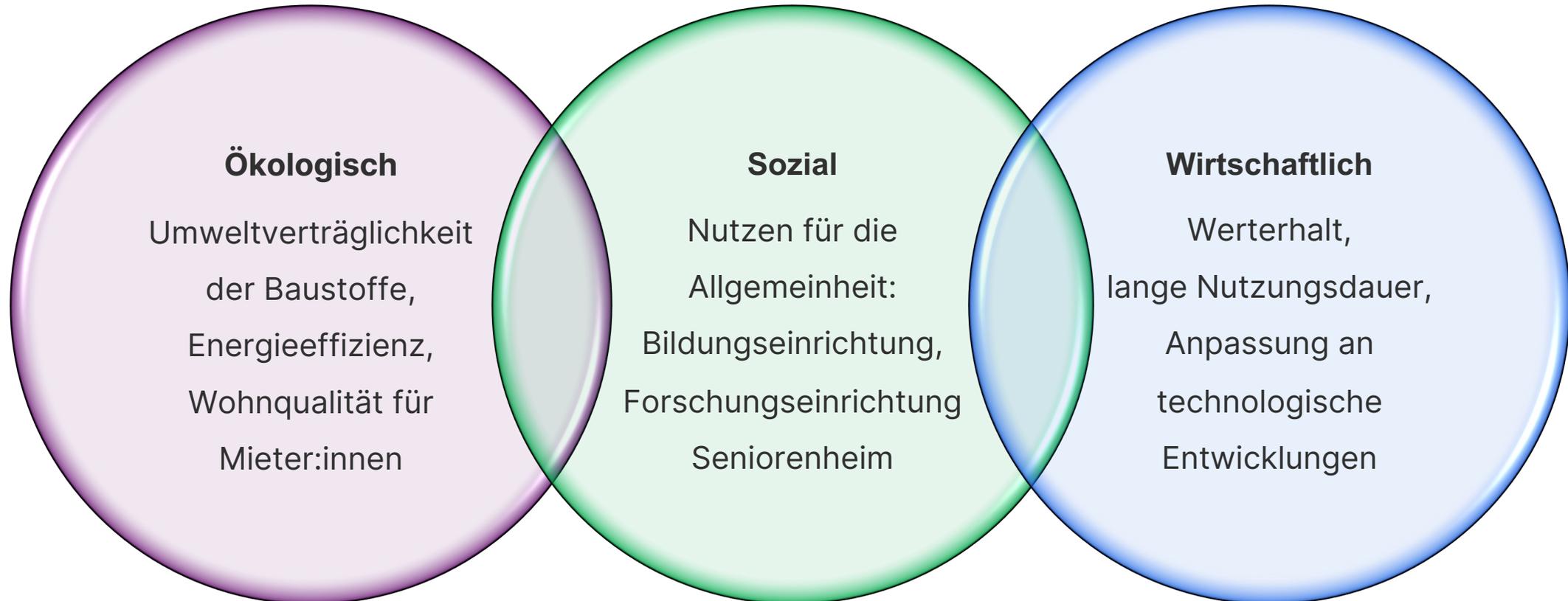
- ESG-Kriterien
- Klimaschutz
- Nur nachhaltige Immobilien sind zukunftsfähig

# Wir sehen die Zeichen der Zeit

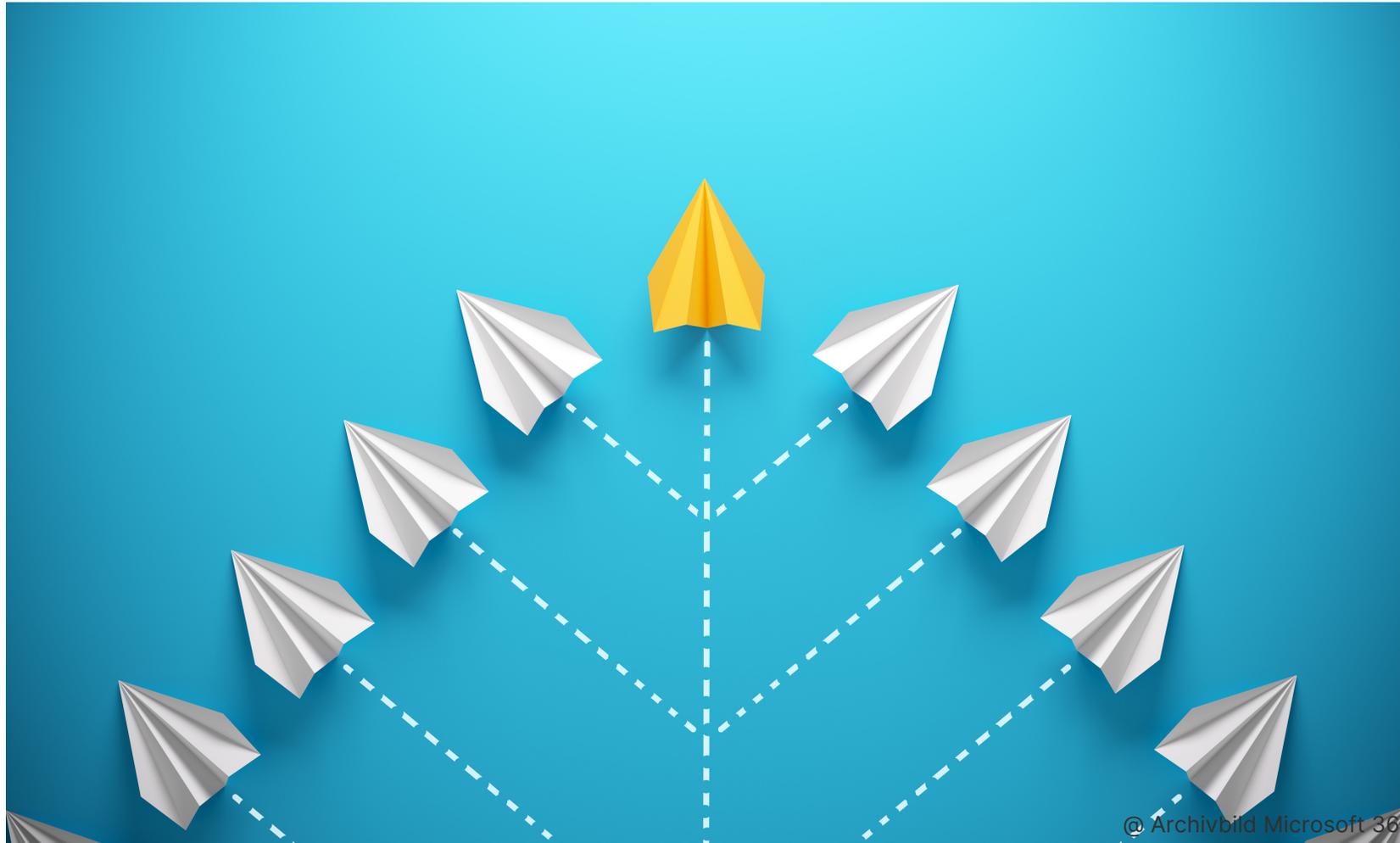
- Beide Publikums-Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG als Art. 8 Fonds (SFDR) klassifiziert.
- Die beiden Immobilienfonds verfolgen eine langfristig ausgerichtete und an ökologischen sowie sozialen Merkmalen orientierte Investmentstrategie.
- Diese müssen den ERSTE Immobilien KAG Nachhaltigkeitskriterien für Umwelt, Soziales und Wirtschaft entsprechen.



# Aspekte der Nachhaltigkeit



# Krise ≠ Chance?



@ Archivbild Microsoft 365

# Nachhaltigkeit in der Warteschleife

Immobilienbranche durchlebt massiven Wandel

Marktteilnehmer müssen sich neu erfinden

Flexibilität ist gefragt

**Nachhaltige Lösungen sind gefragt!**



@ istock 1403967383

# Blick in die Zukunft



@ Archivbild Microsoft 365

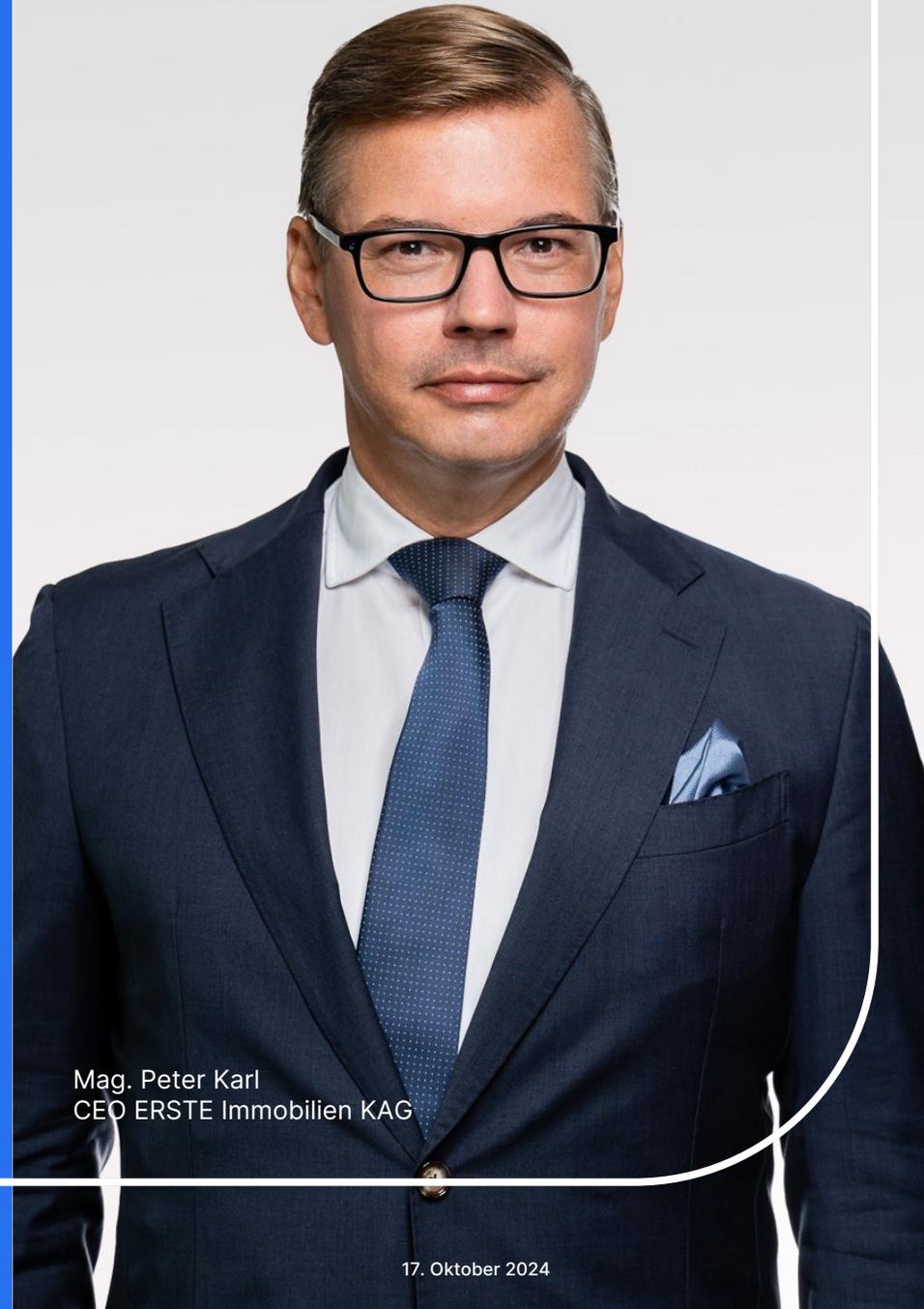
- Zinswende ist da
- „survival of the fittest“
- Chancen trotz bewegten Umfelds
- Mit innovativen Konzepten Herausforderungen meistern: Smart Buildings, Co-Working Spaces und Co-Living
- Starke Nachfrage nach Mietwohnungen
- Neue Welt - neue Geschäftsmodelle

“

Die Spreu trennt sich vom Weizen!

Das aktuelle Umfeld stellt die Marktteilnehmer vor zahlreiche Herausforderungen. Wichtig ist es, seine Hausaufgaben zu machen und sein Portfolio nachhaltig fit für die Zukunft aufzustellen.

”



Mag. Peter Karl  
CEO ERSTE Immobilien KAG



## 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 mit Schwerpunkt auf dem Wohnbereich in Österreich und Deutschland (Hamburg).

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 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 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 Anteilscheinhaber:innen in Kraft treten.

Die empfohlene Beholdedauer beträgt mind. 5 Jahre. Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist als längerfristiges Investment zu sehen.

## 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 Fonds 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 die 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 in Verbindung mit dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF) erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://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](http://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. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten.

Personen, die am Erwerb von Anteilscheinen interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den aktuellen Prospekt, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen.

Zu den Beschränkungen des Vertriebs des Fonds an amerikanische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Prospekt.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

### Präsentationen:

In Präsentationen wird ausdrücklich keine Anlageberatung und auch keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Die Präsentationen stellen keine Vertriebsaktivität dar und dürfen somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden. Alle Entscheidungen, die die Anleger:in möglicherweise aufgrund dieser Präsentation trifft, bleiben ausschließlich in ihrer Verantwortung.

### **Impressum**

Medieninhaberin und Herstellerin: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien  
[service@ersteimmobilien.at](mailto:service@ersteimmobilien.at) / [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) / Verlags- und Herstellungsort: Wien