



ERSTE IMMOBILIEN
Kapitalanlagegesellschaft

Die Entwicklung der Baukonjunktur und des Immobilienmarkts

Daniel Thum, Head of Investment Division (CIO)
Wien, 28.11.2023



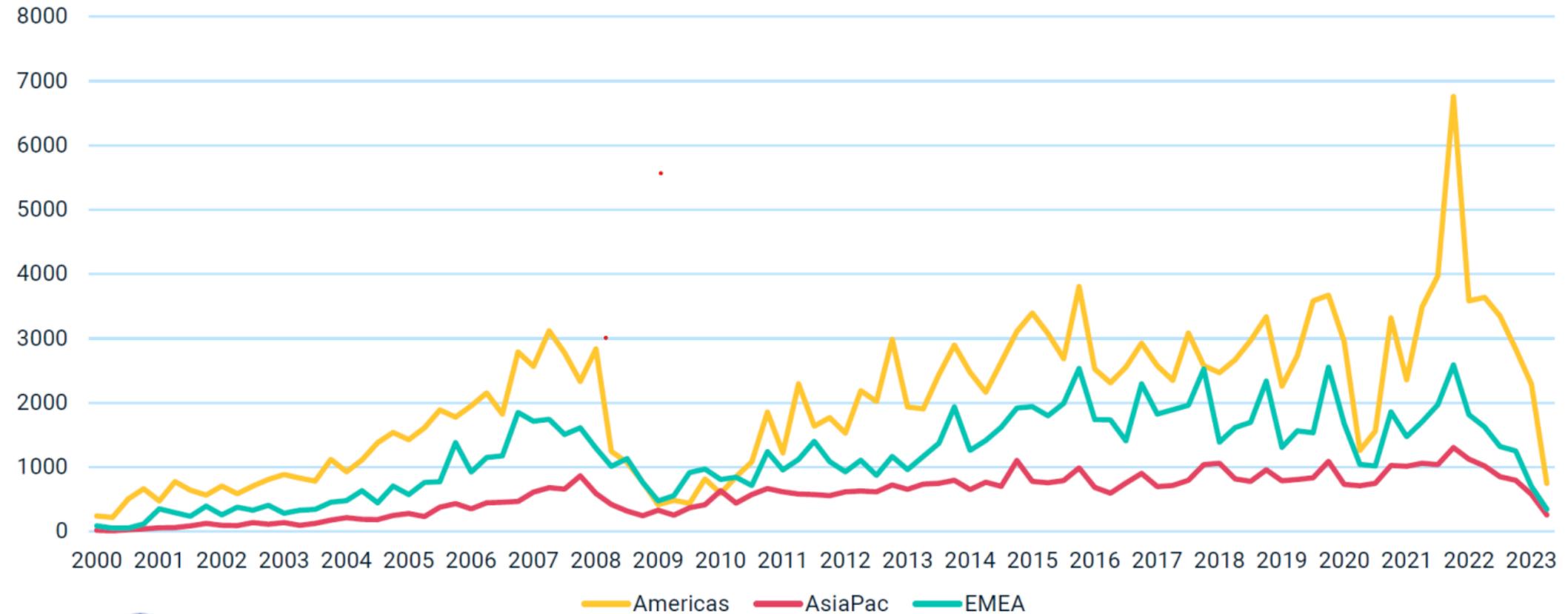
Aktuelle Marktentwicklung

- Deutlich verringertes Transaktionsvolumen
- Phase der Preisfindung
- Aufbau einer Angebotslücke
- Steigende Mieten
- Andere Käufergruppen
- Veränderter Zinshausmarkt
- Miete statt Eigentum
- New way of work



Aktuelle Marktentwicklung

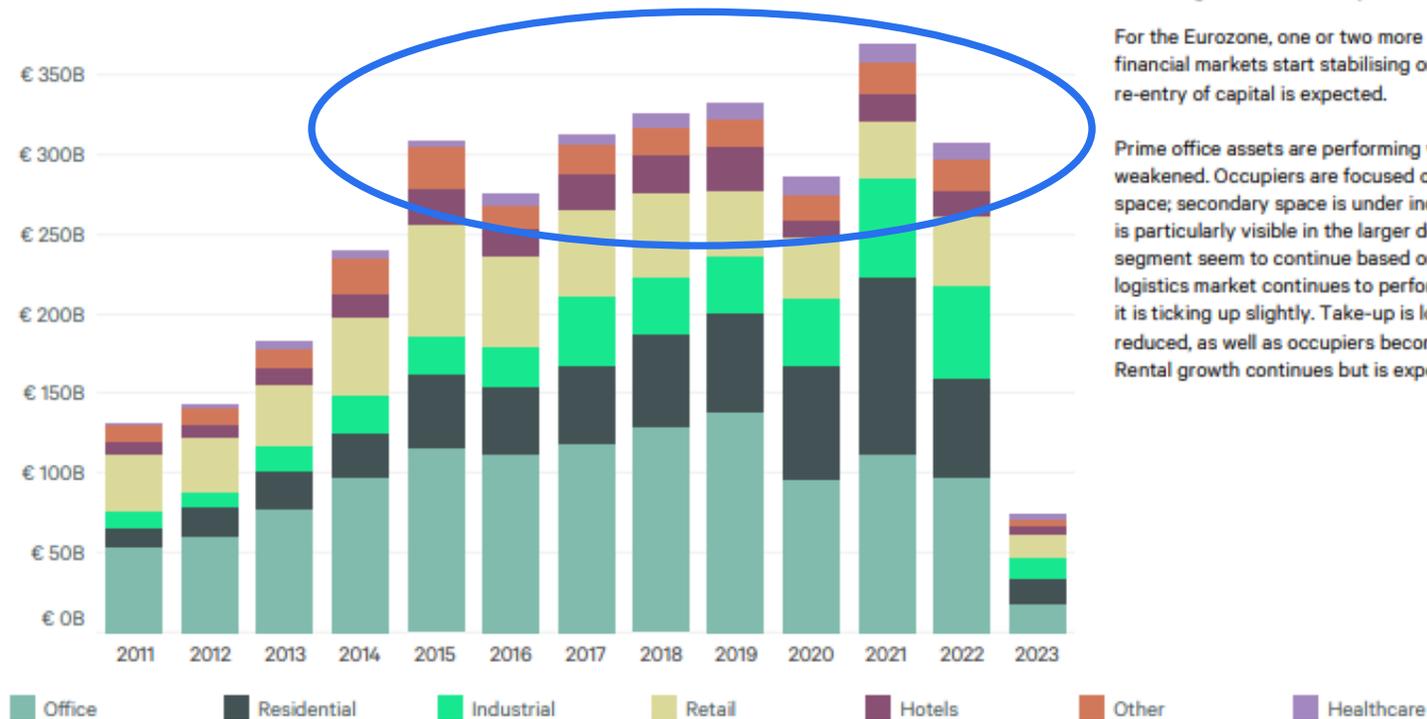
Number of Transactions by Region, 2000-Q2 2023



Aktuelle Marktentwicklung

FIGURES | EUROPEAN REAL ESTATE INVESTMENT | Q2 2023

Investment volumes (annual by sector)



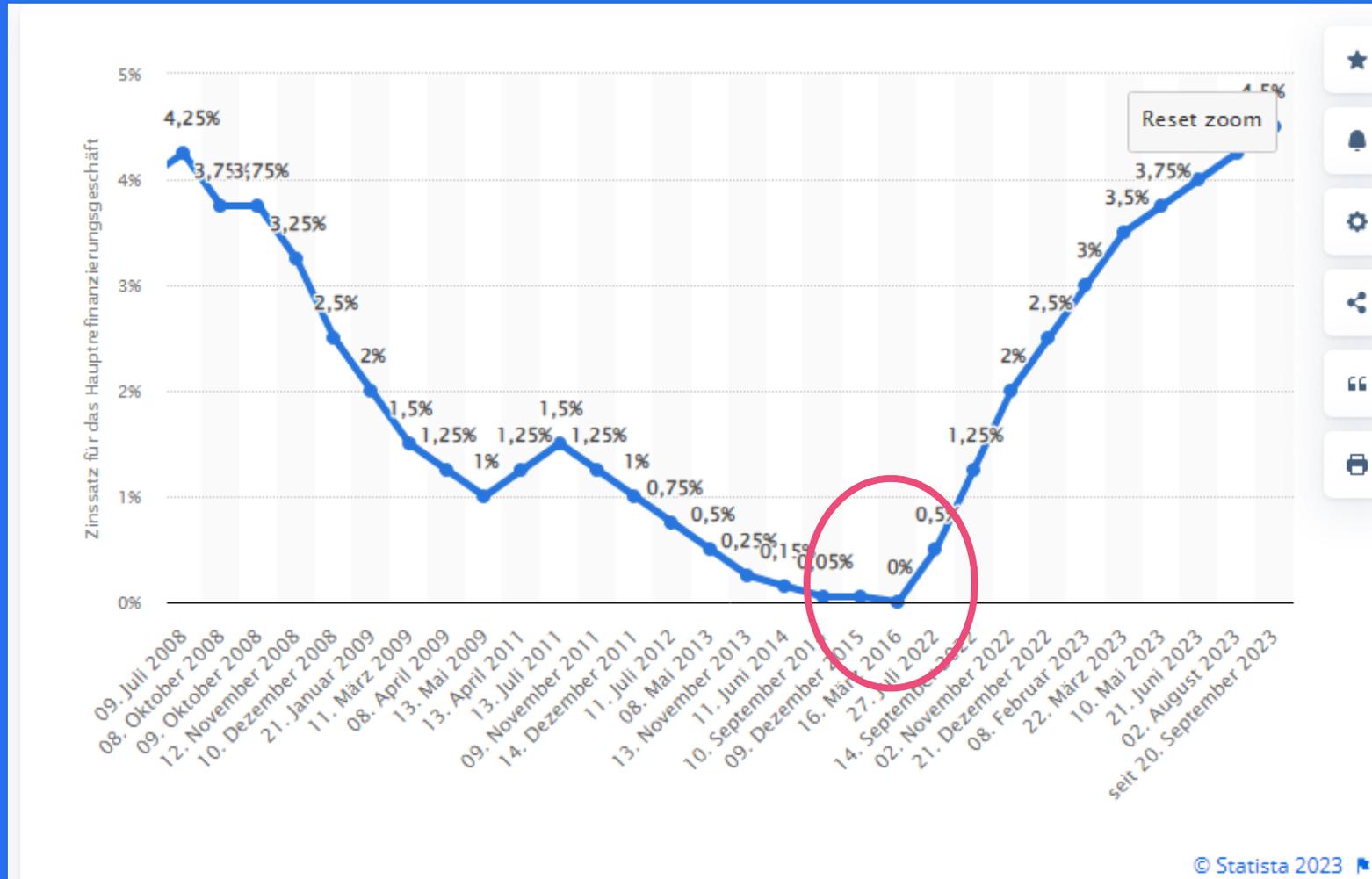
Note: 2023 annual figures included through to 30/06/23

First signs of recovery anticipated in the second half of this year

For the Eurozone, one or two more interest rate increases are expected. As soon as financial markets start stabilising on the back of this, and inflation is under control, a re-entry of capital is expected.

Prime office assets are performing well, but general sentiment in the office market has weakened. Occupiers are focused on improving quality of footprint but occupying less space; secondary space is under increased scrutiny. The slowdown in the leasing market is particularly visible in the larger deals, whereas activity in the smaller and medium sized segment seem to continue based on preliminary feedback from the markets. The logistics market continues to perform well. Generally, vacancy remains low, even though it is ticking up slightly. Take-up is lower as a result of e-commerce expansion being reduced, as well as occupiers becoming more cautious as a result of economic slowdown. Rental growth continues but is expected to moderate in most markets.

Aktuelle Marktentwicklung



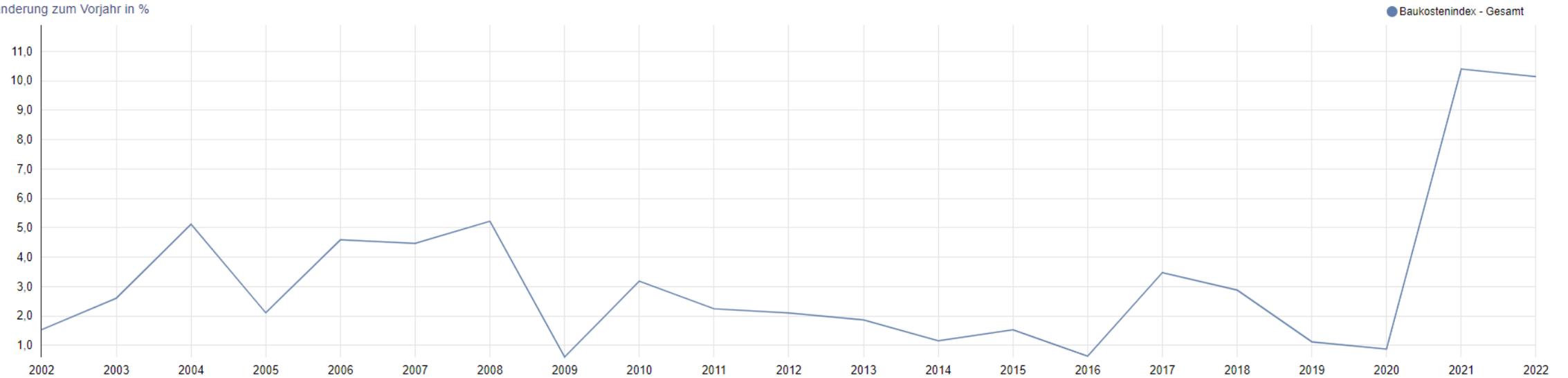
Aktuelle Marktentwicklung



Aktuelle Marktentwicklung

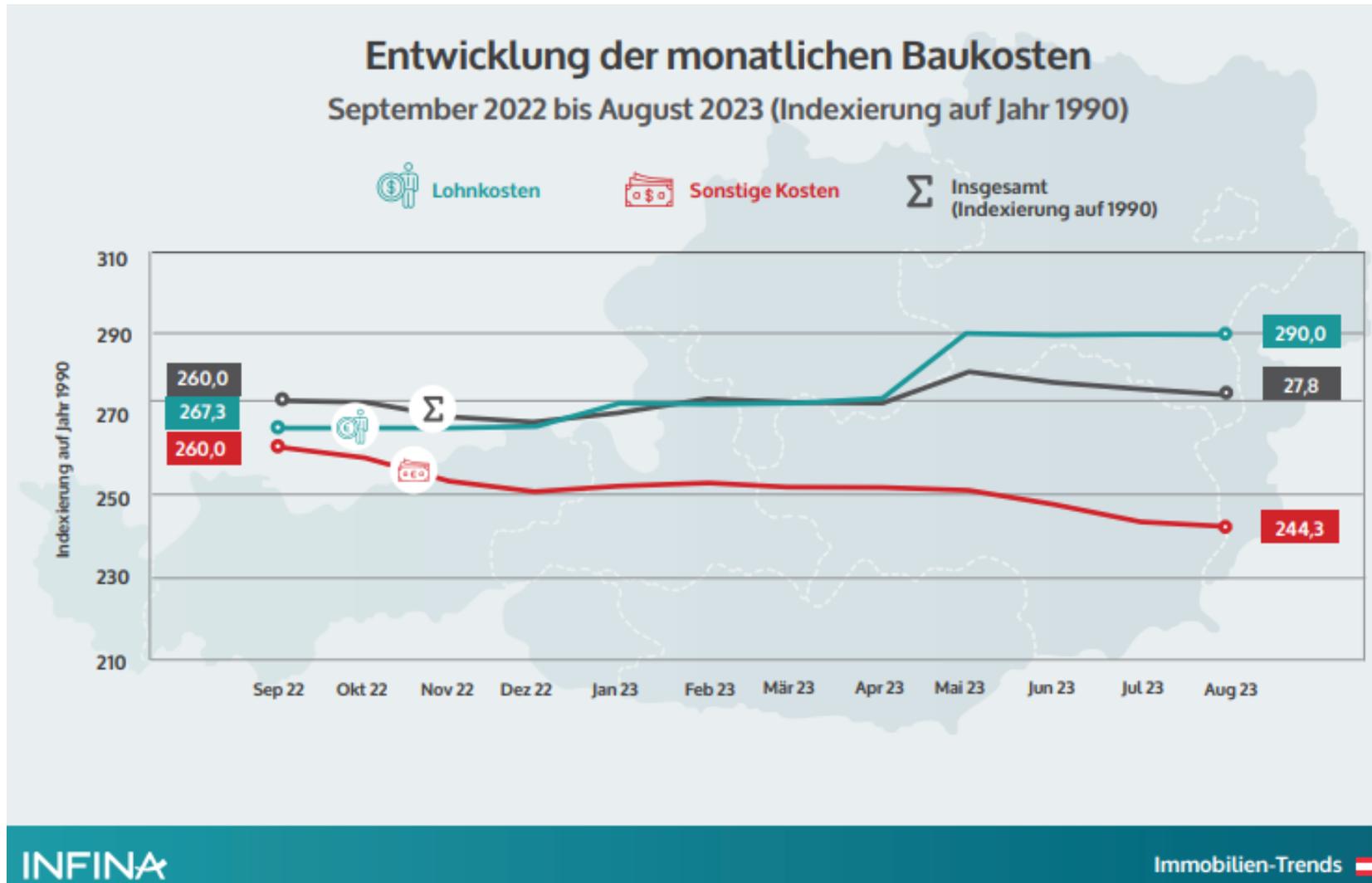
Baupreis- und Baukostenindex

Veränderung zum Vorjahr in %



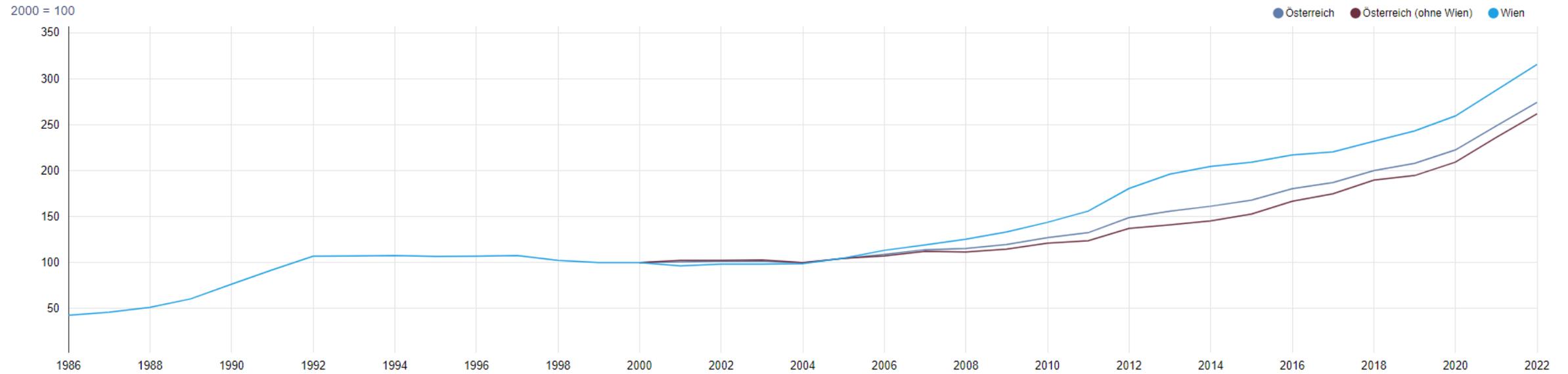
Quelle: Statistik Austria, OeNB

Aktuelle Marktentwicklung



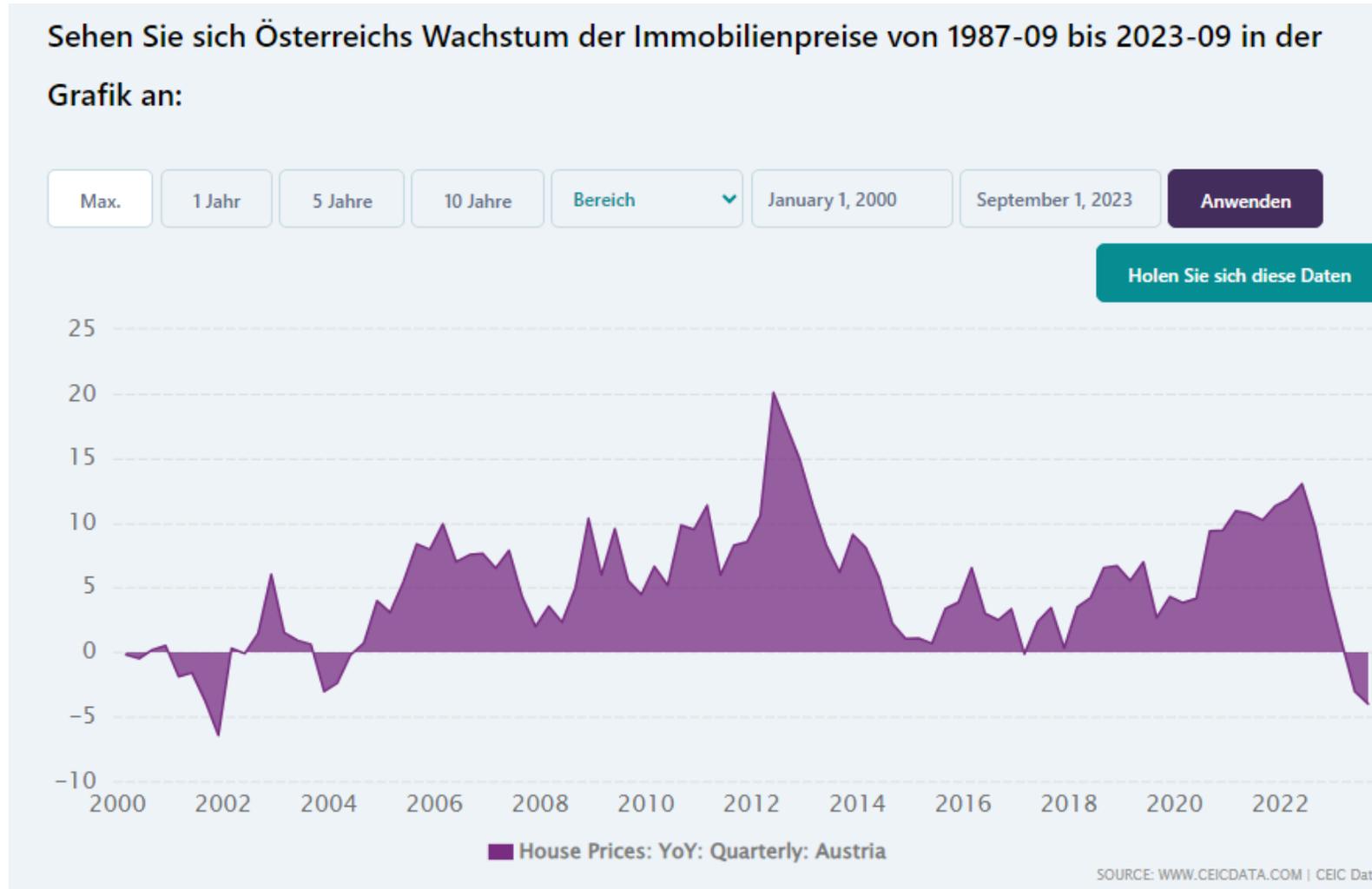
Aktuelle Marktentwicklung

Wohnimmobilienpreisindex

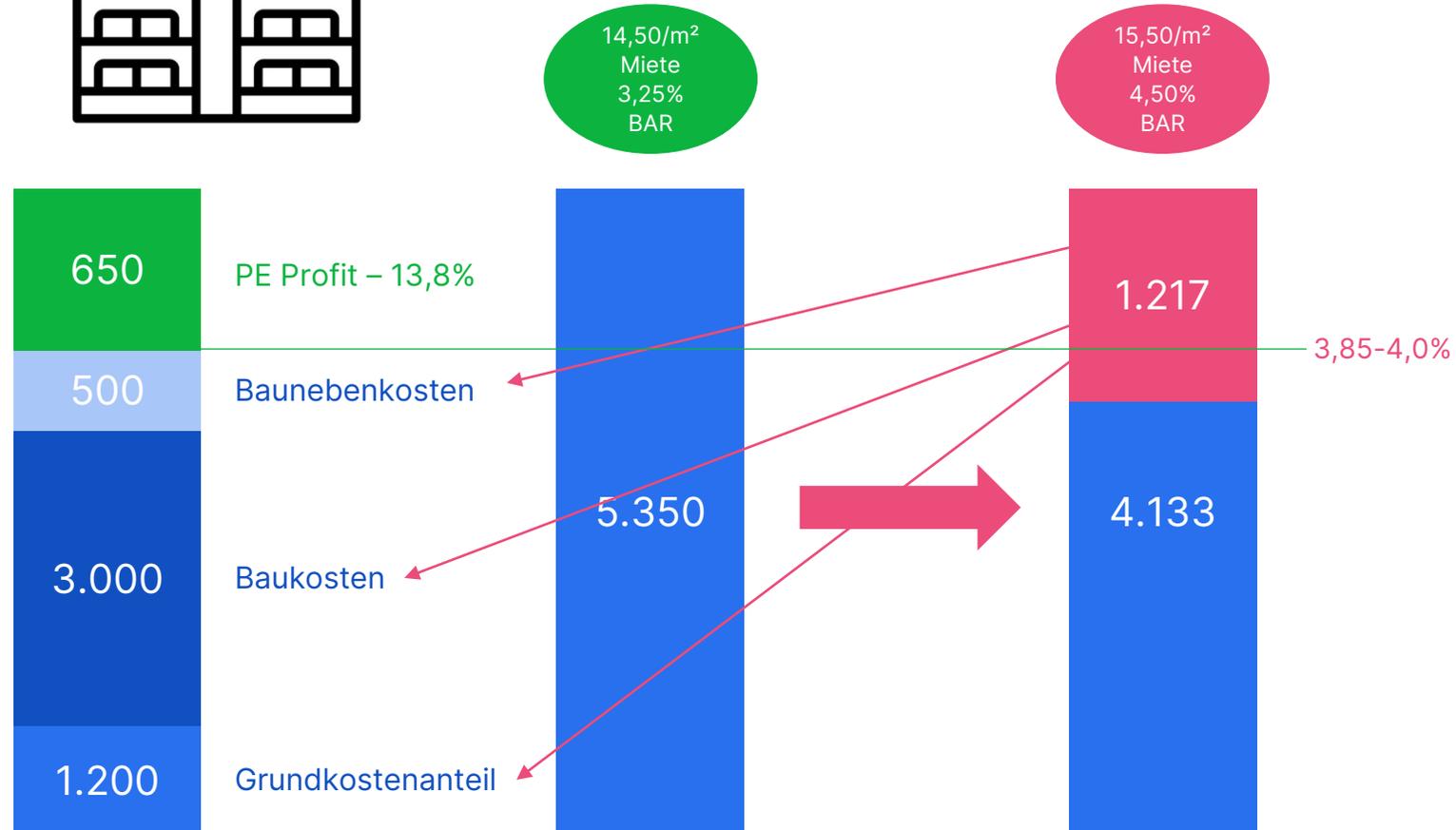
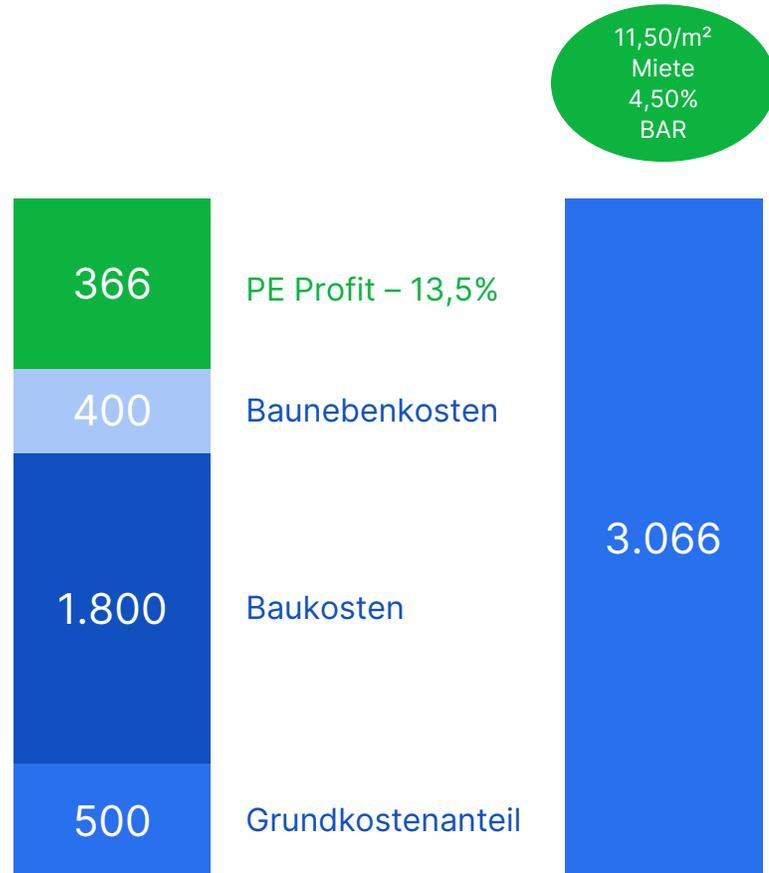
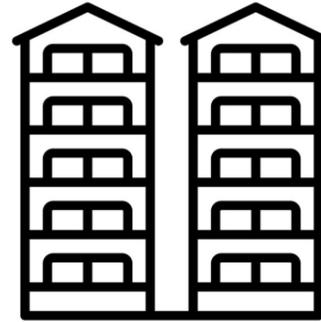


Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

Aktuelle Marktentwicklung



Neubau - quo vadis?



Prognose des Investitionsumfelds in den nächsten Jahren

- **Attraktive Grundstückskosten**
- **Attraktive Investmentyields für Bestand**
- **Attraktive Baukosten**
- **Attraktives Arbeitsmarktumfeld (Immobilienmarkt)**
- **Unattraktive Finanzierungskosten**
- **Unattraktive Exit-yields**
- **ESG & EU Taxonomie**
- **Versiegelungsthematik**
- **Immobilienyields vs. alternative Anlageklassen**
- **Externe Schocks? Geopolitische Lage?**
- **Inflation und damit steigende Löhne?**
- **Wann ändern sich die Zinsen wieder? Wie sehr?**
- **Und gehen damit die yields wieder ein Stück zurück**
- **Preisauflschläge oder Abschläge?**

Kostenwahrheit in the long run – Betrachtung des Gebäudelebenszyklus

Theorie:

- ✓ 20 % höhere Herstellungskosten
- ✓ 20 % höhere Mieten
- ✓ 20 % niedrigere Instandhaltungskosten
- ✓ → 1,5% höhere Rendite

Praxis:

- Daten über den gesamten Lebenszyklus
- Behaltdauer von Immobilien
- Total Return = CF Rendite + WÄ Rendite
- Sich ändernde Rahmenbedingungen
- Neue Standards (z.B. Brandschutz)
- Umnutzungen

→ ESG

→ Verbrauchsdaten etc.



ERSTE IMMOBILIEN
Kapitalanlagegesellschaft

**DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

Daniel Thum
daniel.thum@ersteimmobilien.at

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.

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 Rückgabebekrklärung 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. 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 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 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:innen 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:innen 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. 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 das Basisinformationsblatt bzw. den aktuellen Prospekt, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen.

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 Anleger:innen möglicherweise aufgrund dieser Präsentation trifft, bleiben ausschließlich in seiner/ihrer Verantwortung.

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