

immofonds 1

Halbjahresbericht zum 31.03.2025



Halbjahresbericht¹

des immofonds 1 zum 31. März 2025

Inhalt

1 Union Investment Real Estate Austria AG	3
2 immofonds 1	4
3 Bericht der Geschäftsführung	5
3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	6
3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	6
3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen	7
3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	8
3.1.4 Immobilienaktivitäten	8
3.2 Ausblick	9
3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum	10
4 Zahlen, Daten, Fakten	11
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens	12
4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern	13
4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart	13
4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	14
4.3 Vermögensaufstellung	16
5 Immobilienbestand	21
5.1 Direkt gehaltene Immobilien und indirekt gehaltene Immobilien über Grundstücks-Gesellschaften	21
5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften	27
5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	28

¹ Zeitraum 01.10.2024–31.03.2025

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Titelfoto: Innsbruck, Olympiastraße 41, „Hilton Garden Inn Innsbruck Tivoli“

Foto: Henning Kreft

1 Union Investment Real Estate Austria AG

Anschrift

Union Investment Real Estate Austria AG
Schottenring 16
1010 Wien
Telefon +43 - 1 - 205505 - 5100

Aktionäre

Union Investment Austria GmbH, Wien (94,50 %)
BAG Bankaktiengesellschaft, Hamm / Deutschland (5,50 %)

Staatskommissäre

Dr. Michael Schilcher
Mag. Monika Geppl (bis 28.02.2025)

Aufsichtsrat

Dr. Gunter Haueisen (Vorsitzender)
Dr. Michael Bütter (stellv. Vorsitzender)
Sonja Albers
Klaus Riester (bis 31.12.2024)
Marc Harms (seit 12.03.2025)

Vorstand

Mag. Petia Zeiringer
DI Jenni Wenkel MRICS
Mag. (FH) Stefan Süscheszt

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Grundkapital

EUR 5.000.000,-

2 immofonds 1

Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) i. V. m. dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)

Halbjahresbericht über das Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025

ISIN: AT0000632195	Ausschütter	Aufledgedatum: 22.03.2004
ISIN: AT0000A0S392	Thesaurierer	Aufledgedatum: 01.12.2011
Verwaltung:	Union Investment Real Estate Austria AG, Schottenring 16, 1010 Wien	
Depotbank:	VOLKSBANK WIEN AG, Dietrichgasse 25, 1030 Wien	
Abschlussprüfer:	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien	

Wesentliche Änderungen im Verlauf der Berichtsperiode:

Es gab in der Berichtsperiode keine wesentlichen Änderungen.

Prospektkundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 29.01.2004

1. Änderung am 26.11.2005	17. Änderung am 31.05.2011	33. Änderung am 14.06.2016	49. Änderung am 14.03.2019
2. Änderung am 17.10.2006	18. Änderung am 30.06.2011	34. Änderung am 30.06.2016	50. Änderung am 29.01.2020
3. Änderung am 29.12.2006	19. Änderung am 31.10.2011	35. Änderung am 26.08.2016	51. Änderung am 02.11.2020
4. Änderung am 15.03.2007	20. Änderung am 29.03.2012	36. Änderung am 29.09.2016	52. Änderung am 28.01.2021
5. Änderung am 25.09.2007	21. Änderung am 16.11.2012	37. Änderung am 30.09.2016	53. Änderung am 09.03.2021
6. Änderung am 15.04.2008	22. Änderung am 27.12.2012	38. Änderung am 03.10.2016	54. Änderung am 29.07.2021
7. Änderung am 01.07.2008	23. Änderung am 28.03.2013	39. Änderung am 19.12.2016	55. Änderung am 31.12.2021
8. Änderung am 27.11.2008	24. Änderung am 20.12.2013	40. Änderung am 29.12.2016	56. Änderung am 14.02.2022
9. Änderung am 14.02.2009	25. Änderung am 27.03.2014	41. Änderung am 03.01.2017	57. Änderung am 07.07.2022
10. Änderung am 22.09.2009	26. Änderung am 18.12.2014	42. Änderung am 31.01.2017	58. Änderung am 30.12.2022
11. Änderung am 26.09.2009	27. Änderung am 26.03.2015	43. Änderung am 01.03.2017	59. Änderung am 30.01.2023
12. Änderung am 27.03.2010	28. Änderung am 03.07.2015	44. Änderung am 28.09.2017	60. Änderung am 20.02.2023
13. Änderung am 31.08.2010	29. Änderung am 18.12.2015	45. Änderung am 29.12.2017	61. Änderung am 30.06.2023
14. Änderung am 13.10.2010	30. Änderung am 31.12.2015	46. Änderung am 29.01.2018	62. Änderung am 15.01.2024
15. Änderung am 22.12.2010	31. Änderung am 18.02.2016	47. Änderung am 28.09.2018	63. Änderung am 09.12.2024
16. Änderung am 30.03.2011	32. Änderung am 17.03.2016	48. Änderung am 29.01.2019	64. Änderung am 30.01.2025

Der veröffentlichte Prospekt (mit den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) sowie die Basisinformationsblätter (BIB, wesentliche Anlegerinformation) dieses Immobilienfonds inklusive sämtlicher Änderungen seit Erstverlautbarung stehen dem Interessenten in aktueller Fassung unter <https://realestate.union-investment.at/infos> und in den Hauptanstalten und Geschäftsstellen der Volksbank Gruppe in deutscher Sprache zur Verfügung.

Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Die Union Investment Real Estate Austria AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit,

Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der Angaben und Inhalte. Druckfehler vorbehalten.

Die Wert- und Ertragsentwicklungen von Immobilienfonds können nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden. Performanceergebnisse der Vergangenheit (Quelle: OeKB) lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Immobilienfonds zu. Ausgabe- und Rücknahmespesen sowie Provisionen, Gebühren und andere Entgelte sind in der Performanceberechnung nicht berücksichtigt und können sich mindernd auf die angeführte Bruttowertentwicklung auswirken.

3 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate Austria AG,
v. l. n. r.: Jenni Wenkel, Petia Zeiringer, Stefan Süsschetz

Sehr geehrte Anteilshaberin, sehr geehrter Anteilshaber,

der Bericht des immofonds 1, ein Immobilieninvestmentfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.10.2024 bis 31.03.2025.

In einem weiterhin herausfordernden konjunkturellen und geopolitischen Umfeld zeigte der immofonds 1 eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung und konnte die abgeschlossene Berichtsperiode mit einem positiven Ergebnis abschließen und seine solide Entwicklung fortsetzen.

Zwar hinterlässt die zunehmende Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch in den Vermietungs- und Investmentmärkten Spuren. Die Ertragsituation des immofonds 1 ist aufgrund der guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen dennoch stabil.

Die weltweiten Transaktionsmärkte haben sich zwar belebt, bewegen sich aber immer noch auf einem niedrigeren Niveau als vor der Zinswende. Viele Investoren agieren noch zurückhaltend, wenngleich sich im Zuge der ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung in der Preisentwicklung abzeichnet. Das Angebot an Qualitätsimmobilien ist aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken angestiegen. Trotz Bodenbildung erwarten wir daher in den kommenden Monaten noch Tendenzen zum Käufermarkt mit einem Angebotsüberhang und verlängerten Transaktionszeiträumen.

Auch in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres war das Investoreninteresse an Offenen Immobilienfonds verhalten. Der immofonds 1 war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Brutto-Liquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau. Es erfolgt zudem ein enges Monitoring der Liquidität, die aktiv über drei Säulen gesteuert wird: Netto-Zuflüsse, Einsatz von Fremdkapital und Objektverkäufe.

In der abgelaufenen Berichtsperiode wurden insgesamt drei Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 53 Mio. aus dem Bestand des immofonds 1 verkauft. Der Verkauf einer weiteren Bestandsimmobilie wurde in der Berichtsperiode kaufvertraglich abgeschlossen, der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte nach dem Berichtsstichtag.

Zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2024 / 2025 weist das Portfolio unseres für die Zukunft weiterhin gut aufgestellten Fonds mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die Ländermärkte Deutschland und Österreich auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten sorgt für zusätzliche Reduktion des Portfoliorisikos. Durch vorausschauendes Bestandsmanagement und umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds streben wir an, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten.

Vor dem Hintergrund der erfolgten und noch erwarteten Zinssenkungen im weiteren Jahresverlauf 2025 erwarten wir eine weitere Belebung des Immobilieninvestmentmarktes und Stabilisierung der Preisentwicklung der Immobilien. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, flexibel nutzbaren Flächen in zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken würde.

Unser Immobilienfonds zeigt sich auch in der aktuellen Marktphase als stabiles Sachwertinvestment und setzt seine solide Entwicklung fort. Mit seinem Bestand an qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekten in guten bis sehr guten Lagen, langfristigen, durch Mietindexierung abgesicherten Mietverträgen und einer Vielzahl an bonitätsstarken Mietern ist unser Immobilienfonds gut auf die Zukunft vorbereitet. Die Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investitionsmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im Jahresverlauf 2024 entwickelten sich die Inflationsraten tendenziell rückläufig, was die Zentralbanken in die Lage versetzte, die Leitzinsen wieder langsam zu senken. Dies führte seit Mitte 2024 zu einer allmählichen Stabilisierung des Immobilien-Transaktionsvolumens auf einem im historischen Kontext niedrigen Niveau. Die Immobilienpreise bewegten sich auf den meisten Immobilienmärkten in der zweiten Jahreshälfte kaum noch, sodass ein Ende der marktseitigen Preiskorrekturphase absehbar scheint. Die Immobilienbewertungen in den Portfolios von Bestandshaltern folgen diesem Markttrend erst mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Mieten zeigten sich im Jahr 2024 weitgehend stabil. Für gute Objekte in den zentralen Lagen der Metropolen konnten weiterhin oftmals steigende Mietpreise beobachtet werden. Bestandsportfolios profitieren nach wie vor von indexierten Mietverträgen.

Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München lag die durchschnittliche Leerstandsrate am Ende des Jahres 2024 bei 7,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie somit um 0,9 Prozentpunkte gestiegen. Dies ist vor allem auf die gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen, da viele Unternehmen die Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge bevorzugten, anstatt neue Flächen anzumieten. In den guten innerstädtischen Lagen blieb die Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroflächen, die sich zur Umsetzung hybrider Arbeitsplatzmodelle eignen, aber nach wie vor höher als das Angebot. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 6,8 %. Ein besonders kräftiges Mietpreiswachstum wurde in Düsseldorf und München registriert, wo die Spitzenmieten um 8,7 % bzw. 9,0 % stiegen.

Österreichische Büromärkte

Im Jahr 2024 zeigte der Wiener Büroimmobilienmarkt eine robuste Entwicklung. Die Zwölf-Monats-Vermietungsleistung lag mit 160.000 m² nur knapp unterhalb des Vorjahresniveaus. Trotz der im Vergleich mit den Vorjahren erhöhten Zahl an Neubaufertigstellungen blieb die Leerstandsrate am Ende des vierten Quartals 2024 im Jahresvergleich konstant bei 3,6 %. Aufgrund des nur begrenzt verfügbaren Angebots an unmittelbar zur Verfügung stehenden, modernen Büroflächen in den zentralen Lagen Wiens zeigten sich die Spitzenmietpreise in den zurückliegenden zwölf Monaten stabil.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Der real leicht zunehmende Einzelhandelsumsatz sowie ein im Jahresverlauf verbessertes Konsumklima sorgten dafür, dass sich die Einzelhandelsspitzenmieten in den großen deutschen Metropolen im Jahr 2024 stabil zeigten.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

Vor dem Hintergrund des wieder steigenden Einzelhandelsumsatzes ist die Einzelhandelsspitzenmiete in Wien im Jahresverlauf 2024 um 3,3 % gestiegen.

Deutsche Hotelmärkte

Auf den deutschen Hotelmärkten wurden im Jahr 2024 insgesamt 496,1 Mio. Übernachtungen registriert, was einem neuen Rekord entspricht. In Berlin, Frankfurt / Main, Hamburg und München stiegen die Zimmerbelegungsquoten sowie die durchschnittlichen Zimmerpreise im Jahresvergleich noch einmal an. Nur in Düsseldorf entwickelten sich die beiden Werte stabil bzw. geringfügig rückläufig, da dort im Jahr 2024 einige größere Messen turnusgemäß nicht stattfanden. Der durchschnittliche Zimmererlös über die fünf Top-Standorte stieg im Jahresvergleich nochmals spürbar. Sowohl der Freizeittourismus als auch das Messengeschäft konnten weitere Wachstumsraten verzeichnen.

Österreichische Hotelmärkte

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete im Jahr 2024 einen neuen Rekordwert von 18,9 Mio. Übernachtungen. Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Plus von 9,3 %. Sowohl die durchschnittliche Belegungsrate der Wiener Hotels als auch deren durchschnittlicher Zimmerpreis stiegen weiter an. Getragen wurde die positive Hotelmarktentwicklung insbesondere durch eine starke touristische Nachfrage.

Österreichische Wohnimmobilienmärkte

Der Wiener Wohnungsmarkt zeichnet sich nach wie vor durch einen Nachfrageüberhang aus. Auch perspektivisch wird das Bevölkerungswachstum der Bundeshauptstadt stärker ausfallen als der Zubau von neuen Wohnungen. Aufgrund des veränderten Zinsumfelds mussten viele Bauunternehmer im Jahresverlauf 2024 ihre Projekte pausieren oder ganz abbrechen. Die Baugenehmigungen in Österreich hatten nach dem ersten Quartal 2024 zudem den niedrigsten Stand seit 2010 erreicht. In den kommenden Jahren ist daher keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten. Entsprechend sind die Erstbezugsmieten im Jahr 2024 erneut gestiegen. Der positive Trend beim Mietpreiswachstum dürfte sich auch in den kommenden Quartalen fortsetzen.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 bei EUR 148,1 Mrd. Im Jahresvergleich wurde ein Anstieg um 14,3 % verzeichnet.

In Deutschland wurden im Jahresverlauf 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,7 Mrd. gehandelt. Damit

machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 15,4% des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland einen Anstieg um 12,0%.

In Österreich wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten knapp EUR 2,0 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 17,6% gestiegen.

Ausblick

Auf den Immobilienmärkten verbessert sich die Stimmung langsam: Die Korrektur der Anfangsrenditen scheint weitgehend abgeschlossen zu sein und der Ausblick für die Spitzenmieten ist fast überall positiv. Das Transaktionsvolumen in Europa dürfte sich daher in den nächsten Quartalen weiter beleben, insbesondere dann, wenn die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen noch weiter senken sollte. Aufgrund der relativ schwachen Konjunktur und der nach wie vor aktuellen (geo-)politischen Konflikte bestehen aber weiterhin Risiken, die die Entwicklung der Immobilienmärkte beeinflussen könnten.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums konnten sich Euro-Staatsanleihen den negativen Vorgaben aus den USA nicht entziehen und verzeichneten ebenfalls Kursverluste. Investoren erwarteten, dass die mögliche Einführung von Zöllen durch die neu gewählte Trump-Administration in den USA vor allem Einfluss auf die Inflation haben dürfte, während im Euro-Raum eher das Wachstum darunter leiden würde. Schnell kamen beiderseits des Atlantiks entsprechende Konjunkturängste auf, die zu steigender Nachfrage führten. Im Dezember 2024 trübte sich das Marktumfeld dann wieder ein. Die schwierige Regierungsbildung in Frankreich und die Ankündigung von Neuwahlen in Deutschland belasteten die Stimmung der Investoren. Darüber hinaus ließ ein mögliches Ende des Krieges in der Ukraine auf eine konjunkturelle Belebung durch den Wiederaufbau hoffen. Erneut zogen aber auch die Inflationserwartungen aufgrund der Zollankündigungen der Trump-Regierung an. Schließlich zeigte zusätzlich der drohende Entzug der Sicherheitsgarantien für die Ukraine durch die US-Regierung Folgen. Europa und insbesondere Deutschland verabschiedeten ein umfangreiches Fiskalpaket, das eine Verschlechterung der Verschuldungssituation und ein höheres Angebot an Staatsanleihen zur Folge haben wird. In Summe verloren Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 1,4% an Wert.

Am US-Rentenmarkt kam es zu Beginn des Berichtszeitraums zu deutlich steigenden Renditen. Zunächst sorgten besser als erwartet ausgefallene Konjunkturdaten für rückläufige Zinssenkungserwartungen an die US-Notenbank Fed.

Ab November 2024 setzte sich die Bewegung fort und war maßgeblich durch die US-Wahl geprägt. Hintergrund war die Befürchtung, dass die diversen Wahlversprechen eine weitere Erhöhung der Staatsschulden zur Folge haben würden und sich damit die Bonität der USA möglicherweise verschlechtern könnte. Geopolitische Risiken heizten die Nachfrage nach US-Staatsanleihen zwischenzeitlich an. Im Dezember 2024 bremsten gute Konjunkturdaten die Kauflaune bereits wieder und im März 2025 war dann keine klare Tendenz mehr auszumachen. Die Positionierung fiel den Investoren zunehmend schwer. Einige schwache Wirtschaftsdaten und die Sorgen um die US-Handelspolitik dämpften zwar die Wachstumsaussichten und hätten für weiter fallende Anleiherenditen gesprochen. Dem standen jedoch auch einige gute Konjunkturdaten gegenüber. Hinzu kam die Sorge, dass die für Anfang April 2025 angesetzte Verhängung von Schutzzöllen das Leben in den USA erheblich verteuern könnte. Die Fed senkte im November und Dezember 2024 den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte, nahm dann aber eine abwartende Haltung ein. Die Notenbanker wiegen Konjunkturschwäche und Inflationsgefahren noch gegeneinander ab. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index ergab sich letztlich ein leichtes Minus von 0,3%.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch, sodass es zu rückläufigen Risikoaufschlägen kam. Diese konnten die Kursverluste bei Staatsanleihen mehr als kompensieren. Die Anlageklasse verbuchte, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, einen Zuwachs von 1,0%.

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des immofonds 1 verminderte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.017.749.354,48 auf EUR 954.736.849,16. Der Anteilumlauf sank in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 / 2025 von 8.949.437 Stück auf 8.400.661 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 31.03.2025 EUR 101,42 gegenüber EUR 102,47 zum 30.09.2024, für die thesaurierenden Anteile EUR 131,93 gegenüber EUR 130,73.

Hinweis zur Wertveränderung in %

Der Ertrag aus deutschen Immobilien wird in Deutschland mit Körperschaftsteuer (KÖSt) und Solidaritätszuschlag belastet, ist aber in Österreich nicht mehr der Besteuerung unterworfen. Dieser ausländische Steuerabzug bewirkt optisch einen niedrigeren Ertragsausweis, wird aber im Regelfall durch die Ausschüttung ohne inländischen Kapitalertragsteuer (KESt)-Abzug wieder ausgeglichen.

Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre des immofonds 1

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen in EUR	Ausschüttungsanteil AT0000632195 (A) ¹			Thesaurierungsanteil AT0000A0S392 (T) ²			
		Errechneter Wert je Anteil in EUR	Aus- schüttung in EUR	Wert- verän- derung in % ³	Errechneter Wert je Anteil in EUR	Zur The- saurierung verwendeter Betrag in EUR	KESt- Auszahlung in EUR	Wert- verän- derung in % ³
2019 / 2020	1.106.571.218,31	100,03	1,50	1,31	119,73	1,8878	0,0159	1,30
2020 / 2021	1.181.637.142,23	100,27	1,65	1,76	121,81	2,0728	0,1761	1,75
2021 / 2022	1.328.197.034,22	100,81	2,00	2,21	124,32	2,8104	0,2346	2,21
2022 / 2023	1.265.313.705,20	101,95	2,00	3,17	128,01	3,2924	0,4796	3,16
2023 / 2024	1.017.749.354,48	102,47	2,10	2,51	130,73	2,6649	0,1607	2,51

¹ Auflage 22.03.2004.

² Auflage 01.12.2011.

³ Der Ertrag aus deutschen Immobilien wird in Deutschland mit Körperschaftsteuer (KÖSt) und Solidaritätszuschlag belastet, ist aber in Österreich nicht mehr der Besteuerung unterworfen. Dieser ausländische Steuerabzug bewirkt optisch einen niedrigeren Ertragsausweis, wird aber im Regelfall durch die Ausschüttung ohne inländischen Kapitalertragsteuer (KESt)-Abzug wieder ausgeglichen.

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um rund 4,3 % von EUR 743,9 Mio. auf EUR 712,3 Mio., es setzt sich am 31.03.2025 aus 26 Immobilien zusammen. Weiterführende Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Berichtszeitraum sind in Punkt 3.1.4 dieses Berichtes enthalten.

Außerdem werden zum Stichtag sechs Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 226,9 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

3.1.4 Immobilienaktivitäten

Folgend finden Sie nähere Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Fonds während der Berichtsperiode.

Projektentwicklungen

Unterführung, Betastraße 11

Das Bürogebäude in der Betastraße 11, Unterführung (Deutschland) zählt seit 2016 zum Bestand des immofonds 1. Die Immobilie war bisher an einen Generalmieter vermietet, der Ende Juni 2023 ausgezogen ist. Seit August 2023 wird das Gebäude umfassend saniert und einer technischen Revitalisierung unterzogen. Gleichzeitig wird es zu einem Multi-Tenant-Objekt umstrukturiert. Die Fertigstellung ist für März 2026 vorgesehen.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Union Investment hat das Bruckner Büro Center in Linz an seinen langjährigen Mieter Fabasoft verkauft. Das Softwareunternehmen ist bereits seit Fertigstellung der Immobilie im Jahr 2002 Mieter. Das Gebäude zählte seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des Fonds. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 01.11.2024.

Um die Büroquote im Fonds leicht zu reduzieren, hat Union Investment zudem die Büroimmobilie „Doppio Offices“ in Wien profitabel verkauft. Das Gebäude in der Rinnböckstraße 3 zählte seit dem Jahr 2016 zum Bestand des immofonds 1. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2025.

In Hamburg (Deutschland) hat Union Investment im Berichtszeitraum die Immobilie im Holstenkamp 1, 3, Kieler Straße 143, 145, 147 veräußert. Das Büro und Hotelgebäude zählte seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des Fonds. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 03.01.2025.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Am 16.01.2025 unterzeichnete Union Investment den Verkaufsvertrag für die Logistikimmobilie „BONG“ in Solingen (Deutschland). Das seit dem Jahr 2020 zum Portfolio des Fonds zählende Gebäude ist vollständig an die Bong GmbH vermietet, einen Hersteller von Briefumschlägen und ähnlichen Papierprodukten. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 02.04.2025.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Für den Euro-Raum bleiben die Volkswirte von Union Investment vorsichtig optimistisch. Die Wirtschaftspolitik des US-Präsidenten Donald Trump dürfte die europäische Konjunktur im Kalenderjahr 2025 etwas belasten. Leicht zum Wirtschaftswachstum beitragen sollte hingegen der Konsum, der von anziehenden Reallöhnen und hohen Überersparnissen unterstützt wird. Relevante Konjunkturimpulse aus den beschlossenen geplanten Investitionssteigerungen in Deutschland erwartet Union Investment erst ab 2026. Auch wenn die europäischen Unternehmen sich, insbesondere in den Kernländern, im Berichtszeitraum mit Investitionen weiter zurückhielten, besteht die Hoffnung, dass die angekündigten Infrastruktur- und Verteidigungsprogramme zu einer Aufhellung der Stimmung beitragen. Union Investment rechnet im Euro-Raum für das laufende Kalenderjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,8 % und im Jahr 2026 von 1,1 %.

Im Verlauf des Jahres 2025 dürfte sich die Wachstumsdynamik in den USA abschwächen. Auslöser sind auch hier die negativen Konjunkturreffekte, die von der Wirtschaftspolitik der neuen US-Regierung ausgehen. Die fundamentale Einschätzung von Union Investment ist dennoch weiter positiv. Die US-Konjunktur sollte nach wie vor in einem robusten Zustand sein, vor allem da die Produktivität zugenommen hat. Maßgeblicher Treiber der US-Wirtschaft ist voraussichtlich unverändert der private Konsum, der von einer Zunahme der Beschäftigung und einer soliden Lohn-dynamik profitieren dürfte. In den USA erwartet Union Investment für das Jahr 2025 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 %, gefolgt von ebenfalls 2,3 % im Jahr 2026.

Aufgrund des sich bereits abzeichnenden zusätzlichen Preisdrucks in den USA ist im laufenden Kalenderjahr von keiner Zinssenkung mehr auszugehen. Mit einem Leitzinsband von 4,25 bis 4,5 % bleibt die US-Geldpolitik leicht restriktiv. Im Euro-Raum dürfte die Inflation absehbar das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 2 % erreichen. Innerhalb der EZB scheint es Konsens zu sein, den Zins zumindest auf ein neutrales Niveau absenken zu wollen. Union Investment geht davon aus, dass auf den nächsten EZB-Sitzungen bis einschließlich Juni noch zwei Zinsschritte von je 0,25 Prozentpunkten vorgenommen werden.

Portfoliostrategie

Der immofonds 1 ist ein auf Deutschland und Österreich fokussierter Immobilienfonds. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum lag der Fokus der Aktivitäten des Fondsmanagements auf Liquiditäts- und Bestandsmanagement mit dem Ziel, Stabilität im Portfolio zu gewährleisten und den Immobilienbestand zukunftsfähig auszurichten. Bestandsoptimierungen und die qualitative Weiterentwicklung des Immobilienportfolios dienen einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung der Vermietungsquote und somit einer wertbeständigen Ertragslage. Das Fondsmanagement legt hierbei den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand. So wird die Attraktivität der Immobilien erhöht, um das derzeitige hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Die Nachhaltigkeit der Immobilien ist sowohl in der Bestandsverwaltung als auch bei Ankäufen ein wichtiger Aspekt, welcher bei strategischen Entscheidungen berücksichtigt wird.

Im strategischen Anlagefokus des immofonds 1 liegen Büro-, Handels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von in Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Ziel der vom Fondsmanagement verfolgten Portfoliostrategie ist es, durch An- und Verkaufsaktivitäten sowie Bestandsoptimierungsmaßnahmen stets eine ausreichende Funktionalität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Der immofonds 1 berücksichtigt bei Investitionsentscheidungen und im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und / oder soziale Merkmale nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 (OffenlegungsVO) sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nach Artikel 7 der OffenlegungsVO. Angaben zu regelmäßigen Informationen hierzu sowie zu Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 (TaxonomieVO) befinden sich im Anhang dieses Berichtes.

Nähere Informationen zu An- und Verkaufsaktivitäten sowie Fortschritten bei den laufenden Projektentwicklungen finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten“ (siehe Seite 8) dieses Berichts.

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

Am 19.03.2025 ist das 4. Mietrechtliche Inflationsminderungsgesetz (BGBl I 12/2025) in Kraft getreten. Demnach entfällt mit 01.04.2025 die Anpassung der mietrechtlichen Kategorie-Beträge, Richtwerte und WGG-Entgeltbestandteile. Die nächste Indexanpassung soll somit erst mit 01.04.2026 erfolgen.

Im Portfolio des immofonds 1 sind Wohnimmobilien mit einem geringen Anteil am Fondsvermögen repräsentiert. Von den insgesamt rund 500 Wohnungen im Bestand sind 37 von dieser Regelung betroffen, weswegen keine spürbaren Effekte daraus abzuleiten sind.

4 Zahlen, Daten, Fakten

4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern
und Bundesländern

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

4.3 Vermögensaufstellung

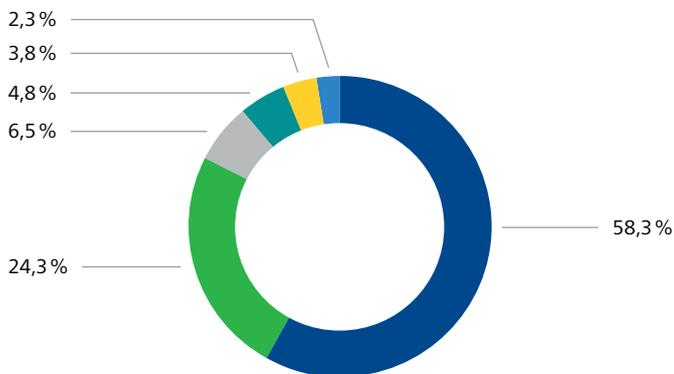
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

	Kurswert per 30.09.2024		Kurswert per 31.03.2025	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen)	993.313.257,43	97,59	939.213.854,57	98,37
Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten	993.285.953,36	97,59	939.186.950,18	98,37
Objekte direkt gehalten				
Österreich	171.762.097,04	16,88	161.590.294,18	16,93
Steiermark	64.751.751,94	6,36	63.987.730,43	6,70
Wien	41.668.876,36	4,09	41.800.000,00	4,38
Niederösterreich	29.300.000,00	2,88	34.650.000,00	3,63
Tirol	21.031.409,37	2,07	21.152.563,75	2,22
Oberösterreich	15.010.059,37	1,48	0,00	0,00
Deutschland	559.694.384,29	54,99	538.203.863,69	56,36
München	71.350.000,00	7,01	71.550.000,00	7,49
Wiesbaden	57.037.076,59	5,60	57.922.561,69	6,07
Rostock	48.291.705,64	4,74	46.095.283,22	4,83
Nürnberg	40.800.000,00	4,01	39.900.000,00	4,18
Düsseldorf	32.864.676,31	3,23	32.989.192,69	3,45
Heringsdorf	33.104.697,19	3,25	32.972.658,09	3,45
Stuttgart	30.666.979,31	3,01	30.338.048,74	3,18
Eschborn	30.008.247,11	2,95	29.873.639,68	3,13
Gräfelfing	28.950.000,00	2,84	29.300.000,00	3,07
Nürtingen	30.476.607,52	2,99	29.246.045,87	3,06
Hannover	25.800.000,00	2,54	25.800.000,00	2,70
Berlin	24.793.968,51	2,44	24.687.487,93	2,59
Dresden	22.645.487,60	2,23	22.728.713,02	2,38
Hamburg	36.221.530,86	3,56	18.450.000,00	1,93
Mainz	17.700.000,00	1,74	17.500.000,00	1,83
Oberhausen	15.086.490,45	1,48	15.007.580,76	1,57
Solingen	13.896.917,20	1,37	13.842.652,00	1,45
Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung				
Deutschland	12.448.051,80	1,22	12.461.903,46	1,31
Unterföhring ¹	12.448.051,80	1,22	12.461.903,46	1,31
Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften				
Österreich	249.381.420,23	24,50	226.930.888,85	23,77
Steiermark	166.541.601,48	16,36	164.193.090,05	17,20
Oberösterreich	44.420.853,42	4,36	44.377.390,03	4,65
Wien	38.418.965,33	3,78	18.360.408,77	1,92
Beteiligungen				
Österreich	27.304,07	0,00	26.904,39	0,00
Mehrheitsbeteiligungen an Komplementärgesellschaften	27.304,07	0,00	26.904,39	0,00

¹ Das Objekt Betastraße 11 in Unterföhring war bis Juli 2023 gesamthaft an einen Generalmieter (Single Tenant) vermietet und ist aktuell unbesiedelt. Hinsichtlich einer adäquaten Neuvermietung wird diese Immobilie auch im Hinblick auf eine mögliche Multi-Tenant-Vermietungsstruktur einer umfassenden Generalsanierung und technischen Revitalisierung unterzogen. Es erfolgte per Ende August 2023 eine Änderung im Bilanzausweis. Das bis dahin im Vermietungsbestand geführte Objekt wird nunmehr für die Dauer der Umbaumaßnahmen in den Projektstatus versetzt. Der Berichtsausweis erfolgt unter der Position „Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung“. Im Hinblick auf den aktuell zu erwartenden Gesamt-Projekterfolg wurde im August 2024 eine bilanzielle Vorsorge in Höhe von EUR 900.000,- eingestellt.

	Kurswert per 30.09.2024		Kurswert per 31.03.2025	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	993.313.257,43	97,59	939.213.854,57	98,37
Wertpapiere	46.938.120,18	4,61	47.658.896,46	4,99
Bankguthaben	127.456.081,29	12,52	90.381.054,19	9,47
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	4.856.708,44	0,48	8.914.259,32	0,93
Sonstige Vermögenswerte	20.925.658,76	2,06	13.874.163,72	1,46
Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften	9.911.834,09	0,97	1.889.163,46	0,20
Vermögen insgesamt	1.203.401.660,19	118,23	1.101.931.391,72	115,42
Fremdfinanzierungen *	-132.480.000,01	-13,02	-113.200.000,01	-11,86
Rückstellungen	-22.746.433,68	-2,23	-16.688.587,37	-1,75
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung	-17.931.136,56	-1,76	-12.413.487,38	-1,30
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.964.499,35	-0,19	-1.915.008,41	-0,20
Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-10.530.236,11	-1,03	-2.977.459,39	-0,31
Fondsvermögen	1.017.749.354,48	100,00	954.736.849,16	100,00
* dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG von		13,62		12,29

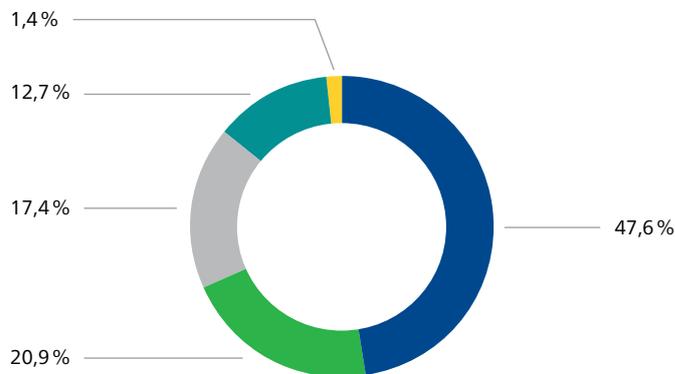
4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern¹



■ Deutschland ■ Wien ■ Niederösterreich
■ Steiermark ■ Oberösterreich ■ Tirol

¹ Bestand inkl. Projekte zum Schätzwert und über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart¹



■ Büro ■ Hotel ■ Logistik
■ Einzelhandel ■ Wohnen

Immobilienvermögen (brutto) in EUR

Büro	438,2 Mio.
Einzelhandel	192,8 Mio.
Hotel	160,4 Mio.
Wohnen	116,4 Mio.
Logistik	13,3 Mio.
Gesamt	921,1 Mio.

¹ Bestand inkl. Projekte zum Schätzwert und über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
I. Gewinnermittlung			
a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)			
Zinserträge	1.837.100,26		
Wertpapiererträge	0,00		
Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung)	-973.604,66		
Verluste aus Wertpapieren	–		
Sonstiger Aufwand Barvermögen	-10.486,47		
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Darlehen	0,00		
Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	15.068,36		
Ertragsausgleich	-40.551,17	827.526,32	
b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)			
Mieterträge	19.718.509,41		
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge	128.610,41		
Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	6.112.723,54		
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	–		
Sonstige Erträge	213.564,00		
Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten	-2.128.078,22		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	-3.943.701,91		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-1.222.544,72		
Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-1.631.260,80		
Zinsaufwand Fremdfinanzierung Immobilien	-1.927.208,09		
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Fremdfinanzierungen Immobilien	-75.503,00		
Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt)	-240.192,88		
Ertragsausgleich	-457.443,25	14.547.474,49	
c) Aufwendungen			
Gebühr für Fondsverwaltung	-4.887.231,34		
Gebühr für Fondsadministration	-225.466,58		
Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften	-295.884,95		
Honorar Wirtschaftsprüfer	-82.150,00		
Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung)	-4.000,00		
Ertragsausgleich	178.445,42	-5.316.287,45	
d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)			
Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ¹	2.668.989,91		
Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ¹	-1.453.220,00		
Veräußerungsgewinne / -verluste	82.797,64		
Veräußerungsgewinne / -verluste transparente Grundstücks-Gesellschaften	-564.573,00		
Latente Steuern	-492.707,08		
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	-1.958.856,18		
Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt		-1.717.568,71	
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ²	343.513,72	343.513,72	
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG			8.684.658,37

	EUR	EUR	EUR
II. Ermittlung Fondsergebnis			
Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ²	-343.513,72		
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ³	720.776,28		
Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	—		
Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁴	-399,68		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	3.943.701,91		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	1.222.544,72		
Abgrenzung für Instandhaltungen	-2.662.395,18		
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	-1.685.117,75		
Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen	—	1.195.596,58	
Fondsergebnis gesamt (01.10.2024–31.03.2025)			9.880.254,95
III. Entwicklung des Fondsvermögens			
Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (8.949.437 Anteile)		1.017.749.354,48	
Ausschüttung		-11.020.367,40	
KESt-Auszahlung		-561.225,46	
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		-61.311.167,41	
Fondsergebnis gesamt		9.880.254,95	
Fondsvermögen am 31.03.2025 (8.400.661 Anteile)			954.736.849,16

¹ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 8.448.834,24, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 5.500.000,00, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 100.000,00, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 1.553.220,00.

² Laut § 14 Abs. 4 ImmoInvFG sind 80 % der Bewertungsdifferenz abzgl. 80 % der darauf anfallenden Kosten als steuerpflichtiger Aufwertungsgewinn anzusehen.

³ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere: EUR 720.776,28, nicht realisierte Veränderung Verluste Wertpapiere: EUR 0,00.

⁴ Ohne Wertveränderung der im Eigentum der Grundstücks-Gesellschaften stehenden Immobilien, da diese in Punkt I. Gewinnermittlung Abs. d) Aufwertungsgewinne der Immobilien ausgewiesen sind.

4.3 Vermögensaufstellung

I. Immobilienvermögen						
Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.03.2025 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Österreich						
1	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	39.590.992,81	41.800.000,00	—	41.800.000,00	4,38
2	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	21.716.386,15	34.650.000,00	—	34.650.000,00	3,63
3	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Hilton Garden Inn Innsbruck Tivoli“	21.509.185,52	21.100.000,00	52.563,75	21.152.563,75	2,22
4	8020 Graz, Europaplatz 20	21.840.000,00	22.550.000,00	68.195,72	22.618.195,72	2,37
5	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	13.162.672,89	15.150.000,00	372.675,29	15.522.675,29	1,62
6	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	26.155.943,39	24.200.000,00	1.646.859,42	25.846.859,42	2,71
Summe Österreich		143.975.180,76	159.450.000,00	2.140.294,18	161.590.294,18	16,93
Deutschland						
7	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	21.611.284,67	22.150.000,00	578.713,02	22.728.713,02	2,38
8	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4 a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	26.525.783,78	23.250.000,00	1.437.487,93	24.687.487,93	2,59
9	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	32.000.000,00	30.750.000,00	2.222.658,09	32.972.658,09	3,45
10	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	47.535.000,00	43.450.000,00	2.645.283,22	46.095.283,22	4,83
11	21073 Hamburg, Am Wall 1	14.339.341,07	18.450.000,00	—	18.450.000,00	1,93
12	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	21.539.901,73	25.800.000,00	—	25.800.000,00	2,70
13	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	29.634.348,71	32.550.000,00	439.192,69	32.989.192,69	3,45
14	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	10.991.430,10	13.300.000,00	542.652,00	13.842.652,00	1,45
15	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	16.257.814,67	14.350.000,00	657.580,76	15.007.580,76	1,57
16	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	15.415.988,36	17.500.000,00	—	17.500.000,00	1,83
17	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	10.850.000,00	12.900.000,00	—	12.900.000,00	1,35
18	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	40.455.302,22	44.800.000,00	222.561,69	45.022.561,69	4,72
19	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77A, „Hyatt House“	31.780.183,15	28.550.000,00	1.323.639,68	29.873.639,68	3,13
20	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	27.976.287,50	29.500.000,00	838.048,74	30.338.048,74	3,18
21	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	28.800.067,04	26.850.000,00	2.396.045,87	29.246.045,87	3,06
22	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	29.555.000,00	41.750.000,00	—	41.750.000,00	4,37
23	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	26.453.315,34	29.800.000,00	—	29.800.000,00	3,12
24	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	23.055.000,00	29.300.000,00	—	29.300.000,00	3,07
25	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	37.475.447,87	39.900.000,00	—	39.900.000,00	4,18
Summe Deutschland		492.251.496,21	524.900.000,00	13.303.863,69	538.203.863,69	56,36

Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.03.2025 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien – Grundstücke in Bebauung						
Deutschland						
26	85774 Unterföhring, Betastraße 11 ³	17.188.857,63	12.290.426,09	171.477,37	12.461.903,46	1,31
Summe Deutschland		17.188.857,63	12.290.426,09	171.477,37	12.461.903,46	1,31
Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften						
Österreich						
27	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG)	18.172.930,82	18.150.000,00	210.408,77	18.360.408,77	1,92
28	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG)	46.003.525,42	43.950.000,00	427.390,03	44.377.390,03	4,65
29	8020 Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“ (Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG)	41.625.263,13	41.550.000,00	350.782,98	41.900.782,98	4,39
30	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	59.418.468,82	56.650.000,00	1.121.998,89	57.771.998,89	6,05
31	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „Hatric Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG)	15.707.131,48	16.450.000,00	296.267,20	16.746.267,20	1,76
32	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG)	44.845.424,22	47.600.000,00	174.040,98	47.774.040,98	5,00
Summe Österreich		225.772.743,89	224.350.000,00	2.580.888,85	226.930.888,85	23,77
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften						
Österreich						
33	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH	35.000,00		–	26.904,39	0,00
Summe Österreich		35.000,00		–	26.904,39	0,00
Summe Immobilienvermögen (aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten) und Beteiligungen					939.213.854,57	98,37

¹ Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsnebenkosten) werden gemäß Fondsbestimmungen über zehn Jahre abgeschrieben.

² Zur Darstellung der einzelnen Immobilien siehe die Tabelle Immobilienbestand ab Seite 21.

³ Zu diesem Objekt wird auf die Anmerkungen in Punkt 4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens hingewiesen.

II. Wertpapiere, Investmentzertifikate								
ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung / Stück / Nom.	Käufe / Zukäufe im Berichtszeitraum	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum	Bestand 31.03.2025 Stück / Nom.	Kurs / Stück / Nom.	Kurswert EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Investmentzertifikate								
LU1602092758	UniRent Kurz URA	Stück	–	–	487.011	97,86	47.658.896,46	4,99
Summe Investmentzertifikate							47.658.896,46	4,99
Summe Wertpapiere							47.658.896,46	4,99

III. Bankguthaben			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben			4.122.704,24	0,43
Tagesgeld- / Festgeld- / Termineinlagen			85.774.287,59	8,99
Kautionen			484.062,36	0,05
Summe Bankguthaben			90.381.054,19	9,47

IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			8.914.259,32	0,93
Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			8.914.259,32	0,93

V. Sonstige Vermögenswerte			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen			12.012.826,65	1,27
Zinsansprüche aus Bankguthaben			125.518,64	0,01
Sonstige Forderungen			1.735.818,43	0,18
Summe sonstige Vermögenswerte			13.874.163,72	1,46

VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			1.889.163,46	0,20
Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			1.889.163,46	0,20

VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fremdfinanzierung ¹	-113.200.000,01	-11,86
Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen	-5.094.981,96	-0,53
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau	-2.170.443,83	-0,23
Rückstellung Objektsteuern	-5.660.286,38	-0,59
Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland	-3.510.642,41	-0,37
Rückstellung Objektverwaltung	-49.375,75	-0,01
Rückstellung Rechtsverfahren	-100.122,77	-0,01
Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung	-95.734,27	-0,01
Rückstellungen sonstige	-7.000,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-11.894.996,87	-1,25
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.915.008,41	-0,20
Kautionen	-518.490,51	-0,05
Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	-144.217.083,17	-15,11

¹ Sämtliche Kredite sind mit dem Rückzahlungswert angesetzt.

VIII. Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / Mieterausbau Grundstücks-Gesellschaften	-84.308,79	-0,01
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-2.893.150,60	-0,30
Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-2.977.459,39	-0,31

IX. Fondsvermögen			
	Stück	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fondsvermögen gesamt		954.736.849,16	100,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	5.033.627		
Umlaufende Thesaurierungsanteile	3.367.034		
Umlaufende Anteile gesamt	8.400.661		
Rechenwert je Ausschüttungsanteil		101,42	
Rechenwert je Thesaurierungsanteil		131,93	

Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte und Total Return Swaps wurden in der laufenden Periode nicht eingesetzt.

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

Position	30.09.2024	31.03.2025	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierung	-132.480.000,01	-113.200.000,01	19.280.000,00
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-17.593.665,35	-11.894.996,87	5.698.668,48
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-10.530.236,11	-2.977.459,39	7.552.776,72
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.964.499,35	-1.915.008,41	49.490,94
Kautionen	-337.471,21	-518.490,51	-181.019,30

Während des Berichtszeitraumes wurden folgende Käufe und Verkäufe von Wertpapieren getätigt, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind:

Investmentzertifikate			
ISIN	Wertpapierbezeichnung	Käufe / Zugänge im Berichtszeitraum in Stück	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum in Stück
keine		—	—
Summe Investmentzertifikate			—

Wien, im Mai 2025

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süschetz

DI Jenni Wenkel MRICS

Mag. Petia Zeiringer

5 Immobilienbestand

5.1 Direkt gehaltene Immobilien und indirekt gehaltene Immobilien über Grundstücks-Gesellschaften

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² ¹	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % ²	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
1	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	2008	2014–2015	B	10.060	15.780	185	99,9	39.590.993	2.729.297	395.000	
2	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirschschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	2000	2004	E	44.174	16.010	517	96,6	21.716.386	1.620.684	192.333	
3	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Hilton Garden Inn Innsbruck Tivoli“	2011	2015	H	2.227	6.326	57	100,0	21.509.186	1.574.653	175.000	
4	8020 Graz, Europaplatz 20	1997	2015	B	3.459	11.214	136	97,7	21.840.000	2.044.442	217.900	
5	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	1975	2017–2018	B	6.145	6.159	110	99,8	13.162.673	1.258.218	131.127	
6	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	2023	2022–2023	B	1.466	6.249	67	100,0	26.155.943	1.993.619	257.925	
Deutschland												
7	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	2019	2018–2019	H	2.009	5.709	25	100,0	21.611.285	1.334.537	216.113	
8	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	2011	2021–2022	E	8.971	5.953	91	100,0	26.525.784	2.126.592	261.228	
9	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	2011	2023	H	7.007	15.493	126	100,0	32.000.000	2.592.686	320.000	
10	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	2021	2021	H	5.328	11.857	89	97,1	47.535.000	3.915.305	475.000	
11	21073 Hamburg, Am Wall 1	2004	2007	B	4.691	7.097	120	96,5	14.339.341	1.426.472	143.955	
12	30163 Hannover, Am Yachthafen / Wertstraße 9, 15–17, 20	2003	2006	B	8.605	11.526	183	74,1	21.539.902	1.796.127	211.850	
13	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	2005 / 2015	2016–2017 / 2020	B	5.531	11.087	159	97,5	29.634.349	2.502.429	290.618	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
1	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	164.338	1.166.925	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	48.755.214	100,0	Ertragswertverfahren	
2	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	180.065	2.991.750	23.899	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	26.866.498	100,0	Ertragswertverfahren	
3	Akonto-Einhebung und z.T. Direktverrechnung	4.222	629.794	12.868	—	—	—	22.727.700	100,0	Ertragswertverfahren	
4	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	24.204	5.448.150	—	—	—	—	42.219.827	100,0	Ertragswertverfahren	
5	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	60.804	1.390.500	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	24.584.224	100,0	Ertragswertverfahren	
6	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	6.804	90.000	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	20.692.672	100,0	Ertragswertverfahren	
7	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	190.000	8.135	—	—	Grundschild über EUR 9,4 Mio.	12.219.231	100,0	Ertragswertverfahren	
8	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	16.011	228.692	20.487	—	—	Grundschild über EUR 10,6 Mio.	18.148.274	100,0	Ertragswertverfahren	
9	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	13.500	30.164	—	—	—	39.918.433	100,0	Ertragswertverfahren	
10	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	4.593	211.500	36.031	—	—	Grundschild über EUR 19,5 Mio.	39.554.797	100,0	Ertragswertverfahren	
11	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	561	1.741.176	45.001	—	—	Grundschild über EUR 7,0 Mio.	26.458.367	100,0	Ertragswertverfahren	
12	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	144.932	2.111.440	27.865	—	—	Grundschild über EUR 11,0 Mio.	26.943.686	100,0	Ertragswertverfahren	
13	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	316.850	2.054.135	13.774	—	—	Grundschild über EUR 18,0 Mio.	40.155.844	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Deutschland												
14	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	2013	2019–2020	LG	21.101	10.671	72	100,0	10.991.430	1.083.388	109.614	
15	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	2019	2018–2019	H	2.950	4.824	33	100,0	16.257.815	1.575.097	162.288	
16	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	2003	2006	B	5.335	7.931	156	92,0	15.415.988	1.245.575	154.160	
17	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	2003	2005	B	4.100	5.390	87	91,9	10.850.000	609.234	108.500	
18	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	2006 / 2022	2005–2006 / 2020–2021	B	9.489	11.934	214	100,0	40.455.302	2.007.369	542.633	
19	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	2020	2018–2020	H	4.951	8.362	95	100,0	31.780.183	2.693.853	317.512	
20	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	2018	2018	B	4.012	7.844	80	61,0	27.976.288	2.541.986	279.763	
21	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	1971 / 2024	2022–2024	E	4.401	9.349	61	98,2	28.800.067	2.719.381	287.990	
22	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	2002	2004–2005	B	5.644	11.326	162	60,4	29.555.000	2.159.848	295.000	
23	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	1990 / 2003	2005–2006	B	8.165	10.137	145	97,6	26.453.315	2.274.857	264.033	
24	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	2009	2014	B	4.161	9.399	150	100,0	23.055.000	1.271.695	230.000	
25	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	2006	2006–2007 / 2013	B	5.012	14.542	234	100,0	37.475.448	3.394.512	374.204	
Direkt gehaltene Immobilien in Bebauung in Euro-Währung												
Deutschland												
26	85774 Unterföhring, Betastraße 11	2000 / 2016	2016	–	5.649	–	95	–	17.188.858	1.021.722	171.000	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
14	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	401.000	7.299	—	—	—	10.575.858	100,0	Ertragswertverfahren	
15	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	747	243.500	10.592	—	—	—	11.757.691	100,0	Ertragswertverfahren	
16	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	7.892	814.574	29.751	—	—	Grundschild über EUR 7,5 Mio.	22.794.165	100,0	Ertragswertverfahren	
17	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	208.689	710.995	18.417	—	—	Grundschild über EUR 5,5 Mio.	14.526.052	100,0	Ertragswertverfahren	
18	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	75.150	1.057.500	30.871	—	—	Grundschild über EUR 18,4 Mio.	39.684.926	100,0	Ertragswertverfahren	
19	—	—	180.357	3.434	—	—	—	20.857.587	100,0	Ertragswertverfahren	
20	—	11.908	425.083	73.303	—	—	—	24.846.129	100,0	Ertragswertverfahren	
21	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	3.846	251.500	33.558	—	—	—	24.707.150	100,0	Ertragswertverfahren	
22	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	88.652	1.811.482	22.285	—	—	—	52.811.224	100,0	Ertragswertverfahren	
23	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	148.534	1.704.451	19.217	—	—	—	55.079.394	100,0	Ertragswertverfahren	
24	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	12.748	2.492.151	18.426	—	—	—	44.969.746	100,0	Ertragswertverfahren	
25	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	39.356	853.700	39.204	—	—	Grundschild über EUR 13,0 Mio.	66.639.458	100,0	Ertragswertverfahren	
26	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	36	—	5.141	—	—	Grundschild über EUR 5,7 Mio.	26.310.551	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
27	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“	2021	2018–2019	W	2.445	5.080	48	99,0	18.172.931	360.519	181.729	
28	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	2006 / 2019	2019–2020	E	47.000	15.402	612	96,8	46.003.525	855.029	444.434	
29	8020 Graz, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“	1880–1890 / 2015 / 2018	2018 / 2019	W	5.264	14.265	72	90,3	41.625.263	922.586	415.957	
30	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	2022	2019–2020	W	8.670	16.645	172	91,2	59.418.469	1.529.990	601.152	
31	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „Hatric Q2“	2005	2020	E	24.854	6.786	290	92,9	15.707.131	546.059	156.651	
32	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	2016	2016–2017	E	60.938	16.042	587	96,4	44.845.424	938.886	443.900	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
27	—	—	205.897	—	—	—	—	16.427.576	100,0	Ertragswertverfahren	
28	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	983.566	—	—	—	—	29.194.747	100,0	Ertragswertverfahren	
29	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	724.000	—	—	—	—	50.007.271	100,0	Ertragswertverfahren	
30	—	—	403.031	—	—	—	—	48.653.709	100,0	Ertragswertverfahren	
31	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	322.216	—	—	—	—	14.060.368	100,0	Ertragswertverfahren	
32	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	478.399	—	—	—	—	27.198.223	100,0	Ertragswertverfahren	

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Grundstücks-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach Postleitzahl der Immobilie.

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100%.

¹ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

² Basis für die Berechnung des Vermietungsstatus ist die Nutzfläche.

³ Die Kosten beziehen sich auf Plankosten vom 01.04.2025 bis zum 30.09.2029.

⁴ Aufgrund unterjährig unterschiedlich verlaufender Verrechnungsmodalitäten und linearer Abgrenzungsbuchungen können zum Stichtag negative Werte ausgewiesen werden.

Nutzung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

W = Wohnen

5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften¹

Lfd. Nr.	Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbs-/Gründungsjahr	Gesellschaftskapital in EUR	Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär)	Beteiligungsquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht in EUR				Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände	
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	Darlehen des immofonds 1			Darlehen eines Dritten in EUR
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften													
Österreich													
33	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ^{1, 2} Schottenring 16, 1010 Wien FN 527206 d Gründungsjahr: 2020	35.000	Gesellschafter	100,00	35.000	—	—	35.842	-8.937	—	—	26.904	keine

¹ Die URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ist Komplementärin in allen Grundstücks-Gesellschaften des immofonds 1. Die Gesellschaft ist dem Sondervermögen zugeordnet und wird treuhändig von URA (zu 100 %) gehalten.

² Die Bewertung der URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH erfolgt jährlich zum Stichtag 31.12.

5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Lfd. Nr.	Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbsjahr	Gesellschaftskapital in EUR	Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär)	Beteiligungsquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht in EUR				Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände	
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten / Rückstellungen	Darlehens des immofonds 1			
Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften													
Österreich													
27	HS 17 Favoriten GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 486219 d Erwerbsjahr: 2019	3.000	Kommanditist	100,00	18.172.931	360.519	18.360.409	803.206	-481.888	—	—	18.471.318	„HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksgasse 4, 1100 Wien
28	Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 485747 i Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	46.003.525	855.029	44.377.390	1.845.989	-410.140	—	—	45.385.850	„Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels
29	Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 378212 w Erwerbsjahr: 2019	10.000	Kommanditist	100,00	41.625.263	922.586	41.900.783	1.353.339	-566.402	—	—	42.336.937	„Styria Center“, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz
30	SUPERBEE GmbH & Co KG, Schottenring 16, 1010 Wien FN 502591 f Erwerbsjahr: 2020	3.000	Kommanditist	100,00	59.418.469	1.529.990	57.771.999	2.505.466	-907.911	—	—	58.247.555	Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a, 8020 Graz
31	HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 523762 p Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	15.707.131	546.059	16.746.267	866.982	-124.065	—	—	17.192.917	„Hatric Q2“, Im Hatric 1, 2, 8230 Hartberg
32	HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 454418 m Erwerbsjahr: 2017	35.000	Kommanditist	100,00	44.845.424	938.886	47.774.041	2.217.196	-288.564	—	—	49.528.632	„HATRIC Einkaufs- park Hartberg“, Im Hatric 11–12, 8230 Hartberg
34	EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 482223 b Erwerbsjahr: 2018	2.500	Kommanditist	100,00	0	0	0	1.211.244	-114.180	—	—	1.097.064	* siehe Hinweis unten
35	Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 291859 f Erwerbsjahr: 2016	0	Kommanditist	0,00	0	0	0	0	0	—	—	0	** siehe Hinweis unten

* Das Objekt wurde am 03.09.2024 veräußert, es wurde im Rahmen eines Direkterwerbs aus der Grundstücks-Gesellschaft verkauft. Die bestehende Gesellschaft EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG wird so lange bestehen bleiben, bis alle Nachsorgeverpflichtungen aus dem Veräußerungsgeschäft abgeschlossen und vollumfänglich abgewickelt sind. Es ist sichergestellt, dass die Gesellschaft auf Basis der erfolgten Objektveräußerung mit ausreichender Liquidität ausgestattet ist.

** Die Gesellschaftsanteile wurden mit Wirkung zum 01.01.2025, 0:00 Uhr, inkl. Objekt veräußert.

Stuttgart, „STEP 8.3“



Graz, „Styria Center“



Dresden, „Super 8 by Wyndham Dresden“



Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“



Düsseldorf, „Global Gate III“



Wien, Schönbrunner Straße 297





Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a



Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

Deutschland	20
Österreich	12

¹ Immobilien, die über Grundstücks-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Grundstücks-Gesellschaft aufgeführt.



