Bericht der Geschäftsführung der Erste Group Immorent GmbH über Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025

Österreichs Wirtschaft befand sich 2025 nach zwei Rezessionsjahren in einer leichten Erholungsphase. Das nominelle Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,6% an. Bei sehr hoher Inflation lag das reale Wirtschafstwachstum jedoch bei nur 0,4% laut Erste Group Research und 0,5% laut WIFO und IHS.
Im monatlichen Verlauf stieg die Teuerung gegen Jahresende noch deutlich, um im Gesamtjahr mit 3,6% über dem EZB-Ziel von 2% zu liegen. Die im Jahresvergleich gestiegenen Preise für Wohnen, Wasser und Energie sowie für Restaurants und Hotels haben Österreichs Inflation sehr stark erhöht.
Die Wertschöpfung aller österreichischen Branchen entwickelte sich 2025 nach zwei rückläufigen Jahren in Summe wieder positiv (+0,6%). Das Gesundheits- und Sozialwesen legte mit +2,8% am stärksten zu. Die Industrieproduktion und der Dienstleistungssektor wiesen trotz Erholungstendenzen ab etwa der Jahresmitte noch Schrumpfungsraten von jeweils 0,5% gegen das Vorjahr auf. Auch das Bauwesen war mit -0,8% rückläufig. Finanz- und Versicherungsdienstleistungen als Teil des Dienstleistungssektors erreichten hingegen einen geringen Anstieg von +0,4%. Der Verkehrssektor (-1,0%) war leicht rückläufig, während der Handel (+1,3%) zulegte. Die Land- und Forstwirtschaft erreichte mit +0,5% ebenfalls einen Anstieg.
Die schwache Entwicklung in Deutschland sowie die US-Zollpolitik belasteten Österreichs Außenhandel, so dass Warenexporte (-0,7%) sanken. Importe von Waren (+1,4%) legten hingegen leicht zu. Der Leistungsbilanzsaldo erreichte mit 0,7% des BIP nach 1,5% im Vorjahr abermals einen positiven Wert.
Die Investitionen stabilisierten sich wieder (+1%), obwohl die handelspolitische Unsicherheit und der Verlust an preislicher Wettbewerbsfähigkeit belastend wirkten. Der mehrjährige Rückgang der Bauinvestitionen setzte sich 2025 fort (-0,8%), während Ausrüstungen und Waffensysteme einen Anstieg verzeichneten (+4,5%).
Die leichte Erholung 2025 wurde in geringerem Ausmaß vom privaten Konsum getragen (+0,7%). Besonders dauerhafte Konsumgüter (+3,5%) wie PKW-Käufe legten zu, wie auch die Statistik der Neuzulassungen zeigt (+12,3% gegenüber 2024). Staatliche Konsumausgaben stiegen um 2,8%.
Die moderate Wirtschaftsentwicklung schlug zeitverzögert auch auf den österreichischen Arbeitsmarkt durch, allerdings dürfte die Arbeitslosenquote mit vorläufig 5,5% den Plafond erreicht haben. Die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.625 Personen auf 3.936.684 Frauen und Männer und die Zahl der Arbeitslosen und der Personen in Schulung erhöhte sich um +2,0% auf 434.572 Personen (Stand Dezember).

Die Anzahl der Unternehmenskonkurse lag 2025 mit 6.810 Fällen um 3,4% höher als 2024. Trotz dieses Anstiegs sind die vorläufigen Passiva im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Ausschlaggebend für die im Jahr 2025 deutlich niedrigere Anzahl an Passiva (-55,2% auf EUR 8,5 Mrd.) war das Ausbleiben größerer Insolvenzen mit Passiva von mehr als Euro 200 Mio.
Die eröffneten Privatkonkurse waren mit 8.766 Fällen (-0,6%) unter dem Vorjahr. Allerdings lag die durchschnittliche Verschuldung von Euro 153.434 pro Verfahren um 35,8% über dem Vorjahr.
Beim öffentlichen Budget und den Staatsschulden wurden die Maastricht-Grenzen deutlich verfehlt. 2025 betrug Österreichs öffentlicher Schuldenstand nach den aktuell vorliegenden Zahlen vom 3. Quartal 2025 83,7% des BIP oder EUR 423,9 Mrd., wobei laut den Maastricht-Verträgen maximal 60% vereinbart sind. Zum 4. Quartal 2024 lag der Vergleichswert mit EUR 394,8 Mrd. oder 79,9% des BIP darunter.
Das Budgetdefizit des Staates dürfte 2025 gemäß Prognosen auf maximal 4,9% des BIP angestiegen sein, was deutlich über dem Maastricht-Ziel von maximal 3% liegt und zu einem EU-Defizitverfahren führte. Gründe für die Entwicklung sind generell die langsame Wirtschaftsentwicklung, stark steigende Staatsausgaben u. a. bei öffentlichen Gehältern sowie Krisen- und Klimaausgaben bzw. ansteigende soziale Transfers. Hinzu kommen moderat gestiegene Einnahmen und historische Belastungen aus frühere Krisen, demographischer Wandel und steigende Zinslast.
Aufgrund der rückläufigen Inflation im Euro-Raum senkte die EZB den Einlagensatz von 3,0% in vier Schritten im Jänner, März, April und Juni 2025 um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf nunmehr 2,0%. Die Zinssätze der österreichischen Kreditinstitute fielen 2025 sowohl in den Beständen als auch im Neugeschäft des Kredit- und Einlagengeschäfts (mit einer Ausnahme bei Fremdwährungskrediten in JPY im Neugeschäft).
Die Banken konnten 2025 die Kreditvergaben selektiv ausweiten. Das inländische Kreditvolumen erhöhte sich um 1,7%. Bei Krediten an den Staat (+16,6%) war das Wachstum deutlich höher als bei Unternehmenskrediten (+1,3%) und Privatkrediten (+0,7%). Bei Wohnbaukrediten (+0,8%) ging der Anstieg mit höheren Immobilienpreisen konform, wie dem Wohnimmobilienindex der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zu entnehmen ist (+1,5% mit Stand von 3. Quartal 2025).
Die Sparquote sank auf 10,2%, während sie im Vorjahr noch bei 11,7% des verfügbaren Einkommens privater Haushalte lag. Entsprechend war der Anstieg bei den Bankeinlagen von Retailkunden mit +1,2% deutlich geringer als im Vorjahr. Bei den Unternehmen waren Einlagen (+0,6%) angestiegen. Die Loan-to-Deposit Ratio der österreichischen Banken (inländische Kundenkredite in % der inländischen Kundeneinlagen) lag mit 94,9% über dem Vorjahr (2024: 93,9%).
Das FMSG (Finanzmarktstabilitätsgremium) empfahl der Finanzmarktaufsicht in der Sitzung vom 12. Dezember, den Antizyklischen Kapitalpuffer bei 0% zu belassen, da nur zwei der sechzehn Indikatoren auf erhöhte finanzzyklische Risiken hinweisen. Zusätzlich empfahl das Gremium der

FMA, den sektoralen Systemrisikopuffer für bestimmte Gewerbeimmobilienkredite schrittweise auf 3,5 % zu erhöhen. Diese Maßnahme soll zusätzlichen Verlusten bei einem wirtschaftlichen Abschwung entgegenwirken. Laut OeNB sind die Auswirkungen auf Kreditvergabe und Realwirtschaft aber gering, da die Banken über ausreichend Kapital verfügen, um die Kreditnachfrage bedienen zu können.

Der Austrian Traded Index (Aktienindex ATX) der Wiener Börse stieg gemessen zu Schlusspreisen ausgehend von einem Indexstand von 3.663,01 Ende 2024 um 6,5% auf 5.326,33 Ende 2025 an.

Das Betriebsergebnis der österreichischen Banken war bis zum 3. Quartal 2025 mit EUR 10,5 Mrd. um 14,1% höher als im Vorjahr. Der Nettozinsertrag betrug dabei EUR 10,8 Mrd. (-8,1%) und der Provisionssaldo EUR 4,1 Mrd. (+6,1%).

Die Verwaltungsaufwendungen und sonstigen Aufwendungen lagen mit EUR 9,2 Mrd. um 5,6% über dem Wert des Vorjahres. Davon entfielen EUR 5,1 Mrd. auf Personalaufwendungen, was einem Anstieg in Höhe von 3,2% entsprach. Bei einer um 1,5 % höheren Bilanzsumme von EUR 1.036,6 Mrd. betrug das Periodenergebnis (nach Steuern und Minderheitenanteilen) EUR 7,7 Mrd. (+8,5%).

Geschäftsentwicklung der Erste Group Immorent GmbH

Immobilienleasing

Weiterhin bestätigt hat sich der Trend, dass die Nachfrage nach Immobilienleasing aufgrund der nach wie vor unattraktiven Rahmenbedingungen des Produktes (hohe Gestionskosten) gering bleibt, sowie auch aufgrund der wesentlich gestiegenen Reportingverpflichtungen und damit verbundenen IT-Kosten, betriebswirtschaftlich nicht attraktiv betrieben werden kann. Die Erste Group Bank AG, als 100% Shareholder der Erste Group Immorent GmbH, hat daher bereits im Jahr 2016/2017 beschlossen, keine neuen Immobilienleasing-Verträge abzuschließen und das bestehende Immobilienleasingportfolio natürlich abzubauen.
Auch das Jahr 2025 war geprägt von dem Auftrag, eine schlanke und effiziente Organisationsstruktur aufrechtzuerhalten.

Um das zu ermöglichen und gleichzeitig die kontinuierliche Betreuung des Immobilienbestandes zu gewährleisten und das erforderliche Know-how beibehalten, wurden die Mitarbeiter:innen im Mai 2024 in den Erste Group Konzern integriert. Die Geschäftsführung der Erste Group Immorent bleibt in der Gesellschaft angestellt.

Die Betreuung von bestehenden Immobilienleasingkund:innen, die Produktgestion und Abwicklung von Verträgen verbleibt aufgrund der Auslagerung der Mitarbeiter:innen im Erste Group Konzern.

Der Erste Group Immorent Teilkonzern IFRS-Bericht weist ein Immobilienleasingportfolio in Österreich und CEE in der Höhe von netto (Bruttoforderungen abzüglich Kreditwertberichtigungen) rd. EUR 316 Mio. (Vorjahr EUR 373 Mio.) aus. Es wird kein Immobilienleasing Neugeschäft angeboten, jedoch werden Anpassungen, Verlängerungen oder Ausweitungen von bestehenden Verträgen auf direkten Wunsch der Kund:innen oder um das bestehende Restwertrisiko zu reduzieren, unterstützt.

Asset Management

Im Rahmen des Real Estate Asset Managements hat die Erste Group Immorent Gruppe zu Jahresende 2025 Objekte mit einer Gesamtfläche von rd. 403 Tsd. m² und Grundstücke im Ausmaß von rd. 25 Tsd. m² verwaltet.
Diese Tätigkeit wird sowohl für eigene Immobilien als auch für Dritte erbracht. Neben der klassischen Verwaltertätigkeit, bei der es primär um die Instandhaltung und laufende Vermietung der

Objekte geht, ist ein wesentlicher Teil der Tätigkeit auch der professionelle und strukturierte Verkauf von Objekten. So konnten 2025 der Verkauf eines Büroobjektes in Graz als Share Deal sowie eines Grundstückes in Kosice in der Slowakei realisiert werden.

2025 erfolgten der Erwerb einer Beteiligung an einem Wohnbauprojekt in Graz.
Es wurden werterhöhende Maßnahmen (Verbesserung der Widmungsparameter) für zwei Liegenschaften in Wien im Jahr 2025 fortgeführt.

Baudienstleistungen – Technical Advisory

Der Aufgaben- und Leistungsschwerpunkt von Technical Advisory lag im Jahr 2025 auf folgenden Bereichen:

1. Bautechnische Unterstützung bei eigenentwickelten bzw. von EGI gemanagten Objekten.

2. Technische Beratung EGI Leasing Portfolio und Asset Management:

Technical Advisory unterstützte auch im Jahr 2025 die Abteilungen Real Estate Leasing und Asset Management bei der Lösung technischer Problemstellungen und baubehördlicher Angelegenheiten (z.B. Objektsicherheitsprüfungen nach ÖNORM B1301, Um- und Zubauten, Errichtung von Photovoltaikanlagen, Erstellen von CAPEX Plänen). Soweit erforderlich und in Abstimmung mit den Kundenbetreuern wurden auch Begehungen der Leasingobjekte und technische Klärungen vor Ort durchgeführt.

3. Externe Dienstleistungen im Bereich Group Commercial Real Estate

Das Commercial Real Estate Kreditgeschäft der Erste Group wird mit technischer Expertise und Beratung begleitet.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Erste Group Immorent GmbH

In den Ergebnissen der Erste Group Immorent GmbH spiegelt sich die Umsetzung der Winddown Geschäftsstrategie wider.

Erfolgsrechnung 2025

Im Berichtsjahr betragen die Umsatzerlöse rd. EUR 2,3 Mio. (Vorjahr rd. EUR 3,1 Mio.). Die zwei wesentlichen Bestandteile dieser Position sind Verwaltungskostenumlagen mit rd. EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) und Baudienstleistungsentgelte und Projektbetreuung in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

Der Personalaufwand beträgt rd. EUR 0,6 Mio. (Vorjahr rd. EUR 3,0 Mio.). Das Geschäftsjahr 2025 ist die erste volle Berichtsperiode nach der Personalverschiebung. Im Mai 2024 ist der Großteil der Erste Group Immorent-Belegschaft in andere Töchter der Erste Group Bank AG transferiert worden, sodass lediglich die beiden Geschäftsführer in der Erste Group Immorent GmbH verblieben sind. Die transferierten Mitarbeiterinnen haben ihre Aufgaben behalten und erbringen dieselben im Rahmen von Service Level Agreements für die Erste Group Immorent GmbH. Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl (exklusive der MitarbeiterInnen mit Dienstvertrag Erste Group Bank AG) 2 FTE (Full-time equivalent/Vollzeitäquivalent), im Vorjahr 23.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um rd. EUR 1 Mio. gestiegen und betragen im Berichtsjahr rd. EUR 2,0 Mio. (Vorjahr rd. EUR 1,0 Mio.). Im Wesentlichen stammt der Ertrag aus der Auflösung für potenzielle Verluste aus einem Vertag in Ungarn (rd. EUR 1,1 Mio.) und einem Vertag in Tschechien (rd. EUR 0,6 Mio.).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Anstieg von rd. EUR 0,9 Mio. auf rd. EUR 12,5 Mio. zu verzeichnen. Ausschlaggebend dafür sind die oben erwähnten Personalkosten, die seit Mai 2024 mittels Service Level Agreements an die Erste Group Immorent GmbH verrechnet werden.

Die Erträge aus Beteiligungen sind gesunken und betragen im Berichtsjahr rd. EUR 24,3 Mio. (im Vorjahr rd. EUR 36,7 Mio.). Die Ausschüttungen stammen ausschließlich aus verbundenen Unternehmen. Die größten Ausschüttungen im Geschäftsjahr 2025, sind jene der Subholding Immorent GmbH mit EUR 15,5 Mio. und jene der IR-Beteiligungsverwaltungsgesellschaft m.b.H. mit rd. EUR 5,3 Mio.

Im Bereich der Finanzanlagen hat sich das Ergebnis um rd. EUR 1,5 Mio. reduziert und beträgt rd. EUR 4,0 Mio. im Geschäftsjahr 2025. Davon stammen rund EUR 3,1 Mio. aus den Zuschreibungen der Immorent International Holding GmbH und der IR CEE Project Development Holding GmbH.

Maßgeblich für die Erträge aus Finanzanlagen sind die Auflösungen von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken mit rd. EUR 1,1 Mio. (Vorjahr rd. EUR 2,1 Mio.).
Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen rd. EUR 0,1 Mio. (Vorjahr rd. EUR 2,6 Mio.). Hier machte sich die ausschüttungsbedingte Abschreibung an der Erste Group Immorent Lizing Zrt., Ungarn iHv. rd. EUR 1,3 Mio. im Vorjahr bemerkbar.

Bilanzentwicklung

Unter dem immateriellen Anlagevermögen wird vor allem ein selbstentwickeltes Abwicklungs- und Buchhaltungssystem ausgewiesen

Die Finanzanlagen haben sich um rd. EUR 19,1 Mio. auf rd. EUR 457,9 Mio. erhöht. Ausschlaggebend dafür ist im Wesentlichen der Bereich der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund des Zugangs eines Objekts.

Das Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr rd. EUR 337,0 Mio. (Vorjahr rd. EUR 351,4 Mio.) Die Gewinnrücklagen wurden um rd. EUR 6,3 Mio. aufgelöst. Vom Bilanzgewinn 2024 iHv. EUR 284,4 Mio. wurden aufgrund einer geplanten Ausschüttung rd. EUR 33,7 Mio. auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umgebucht. Das laufende Ergebnis nach Steuern beträgt EUR rd. 19,3 Mio.

Die sonstigen Rückstellungen sind insgesamt um rd. EUR 3,1 Mio. auf rd. EUR 3,0 Mio. zurückgegangen. Der größte Auslöser für diese Entwicklung sind Auflösungen von Eventualrückstellungen, die bei den sonstigen betrieblichen Erträgen bereits erwähnt sind.

Die Verbindlichkeiten haben sich um rd. EUR 45,1 Mio. erhöht. Im Wesentlichen stammt diese Veränderung aus den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Als wesentliche Positionen ist hierbei die geplante Ausschüttung iHv. EUR 33,7 Mio. gegenüber der Erste Group Bank AG zu nennen.

Kennzahlen

		31.12.2025	31.12.2024
		in %	in %
Anlagendeckung			
	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	74,39	86,73
	Anlagevermögen		
Anspannungsgrad			
	Fremdkapital	33,34	36,01
	Eigenkapital		
Anlagenintensität			
	Anlagevermögen	90,59	91,81
	Gesamtvermögen		
Eigenkapitalquote			
	Eigenkapital	66,66	73,53
	Gesamtkapital		

Mitarbeiter:innen

Im Geschäftsjahr 2025 waren in der Gesellschaft, außer den beiden Geschäftsführern, keine Mitarbeiter:innen mehr beschäftigt.
Im Jahr 2025 lagen daher sämtliche personalbezogenen Aktivitäten – inklusive Personaladministration, Entwicklungsmaßnahmen, Vergütungsthemen und operative HR-Prozesse – bei den aufnehmenden Konzerngesellschaften. Die Gesellschaft selbst verfügte über keine eigenen Mitarbeiter:innen mehr und erbrachte die verbleibenden Funktionen überwiegend durch konzerninterne Service-Level-Agreements (SLA) sowie externe Dienstleister.

Risikomanagement

Die Erste Group Immorent GmbH wickelt ihre Geschäfte über zahlreiche Beteiligungsgesellschaften ab. Leasingverträge und deren Refinanzierung werden regelmäßig auf Zins- und Währungsrisken geprüft. Da Verträge in Nicht-Euro-Ländern an den Euro gekoppelt sind, besteht nur geringes Wechselkursrisiko. Zinsänderungsrisken sollen durch passende Laufzeiten und Währungen der Refinanzierung weitgehend vermieden werden. Für das gesamte Finanzierungsvolumen liegen langfristige Liquiditätszusagen der Banken & Sparkassen vor, sodass die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

Die Erste Group Immorent GmbH hat die Funktion des Operativen Risikomanagements an die Erste Group Bank AG übertragen. Die Aufgaben, Abläufe und Verantwortlichkeiten wurden generell in einem Service Level Agreement zwischen Erste Group Immorent GmbH und Erste Group Bank AG geregelt. In der materiellen Durchführung der Risikomanagementaufgaben wird dadurch durchgehende Kontinuität und hohe Qualität sichergestellt. Antrags- und Entscheidungsprozesse im Finanzierungsgeschäft sind an die Regelungen in der Erste Group angepasst, formale Grundlage dafür sind die jeweiligen Policies in denen auch die Rahmenbedingungen für das Geschäft festgelegt sind, wobei festzuhalten ist, dass Real Estate Leasing - Neukundengeschäft nicht mehr angestrebt wird. Die Regelungen werden laufend entsprechend den Erfahrungen im Geschäft adaptiert. Zur ständigen Überwachung der Risiken prüft die Erste Group Immorent regelmäßig sowohl die Bonität der Leasingnehmer als auch die Werte der Sicherheiten. Ein Early-Warning-Signals-System hilft, negative Entwicklungen früh zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen an der Schnittstelle Operatives Riskmanagement und Workout zu setzen, so können gefährdete Engagements früh identifiziert werden. Aktuell erwarten wir keinen weiteren starken wirtschaftlichen Abschwung und sehen daher auch die Bonität unserer Kunden weiterhin als ausreichend an.

2025 belasten anhaltende internationale Krisen, Inflation und die hohen Energiepreise weiterhin die Gesamtwirtschaft, Erste Group Immorent GmbH war jedoch nur sehr gering betroffen, es gab keine Stundungen oder sonstige notwendige Zusatzmaßnahmen.

Das Operative Risikomanagement erfüllt auch die Aufgabe, die Risikosituation betreffend der eigenen Immobilienvermögenswerte kontinuierlich zu bewerten. Dies erfolgt ebenfalls im Zuge von Jahresvorlagen sowie Stellungnahmen zu konkreten Aktivitäten. Der gute Zustand unserer Immobilien, die jeweiligen Standorte in guter Lage sowie das laufende Monitoring der Märkte, unterstützen die Annahme, dass die Preisentwicklung trotz der reduzierten Transaktionszahlen am Immobilienmarkt zumindest stabil bleiben wird bzw. keine relevanten Wertverluste zu erwarten sind.

Das operative Workout-Portfolio wurde erneut signifikant per Jahresende 2025 gegenüber dem Vorjahr auf EUR 19 Mio. (-EUR 33 Mio.) reduziert. Die Non-Performing Exposures bewegen sich mit rund EUR 1 Mio. weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Kein einziger Kunde wurde im Geschäftsjahr 2025 an Workout abgetreten.

Die positive Entwicklung ist auf die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Portfolio-Reduktion sowie stabiles wirtschaftliches Umfeld im Bestandportfolio zurückzuführen. Insgesamt spiegelt sich darin die hohe Qualität des verbleibenden Portfolios wider.

Im Geschäftsjahr 2025 lag der Fokus neben der Erfüllung sämtlicher gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen insbesondere auf der aktiven Steuerung und laufenden Risikoüberwachung des Portfolios.

Die Weiterentwicklung der Risikocontrolling-Instrumente sowie die künftige schrittweise Ablöse des EGI-Leasing-Impairment-Calculators durch die gruppenweite Lösung STRATOS werden zu einer weiteren Harmonisierung und Verbesserung der Bewertungs- und Steuerungsprozesse führen.

Durch die durchgehend hohe Datenqualität und verbesserte Analysefähigkeit konnte die Transparenz über das Portfolio weiter erhöht werden.

Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Der Rechnungslegungsprozess der Erste Group Immorent GmbH wird von der Erste Group Services GmbH durchgeführt und verfügt über ein detailliert ausgestaltetes Internal Kontrolle System (IKS), einzelne Abläufe des Rechnungslegungsprozesses sind in Beschreibungen festgehalten. Des Weiteren wird dieses IKS einer ISAE-Zertifizierung unterzogen.

Es bestehen sowohl organisatorische Sicherungsmaßnahmen (z.B. Unterschriftsregelungen, Pouvoirregelung) als auch IT-Kontrollen in Form von Zugriffsbeschränkungen auf Systeme und Ordner, sowie regelmäßige, verpflichtende Passwortänderungen.

Forschung und Entwicklung

Nachdem keine eigenständige und planmäßige Suche betrieben wird, um zu neuen wissenschaftlichen oder technischen Erkenntnissen zu kommen, und auch keine für eine kommerzielle Produktion oder Nutzung vorgelagerte Entwicklung betrieben wird, werden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten im Sinne des § 243 (3) Z3 UGB durchgeführt. Um Verbesserungen für die Kundinnen im laufenden Service umzusetzen, wird auf die Ressourcen der Erste Group Bank AG zurückgegriffen.

Zweigniederlassungen

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Zweigniederlassungen.

Ausblick Geschäftsführung

Die Erste Group Immorent GmbH setzt ihre strategische Ausrichtung auch im Jahr 2026 konsequent fort. Der bereits in den Vorjahren eingeleitete Rückzug aus dem Immobilienleasinggeschäft wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen weiterhin planmäßig umgesetzt. Im Fokus steht unverändert der strukturierte Abbau des bestehenden Portfolios unter Wahrung wirtschaftlicher Stabilität sowie die weitere Optimierung der Organisations- und Kostenstruktur.

Das makroökonomische Umfeld bleibt auch 2026 von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Anhaltende geopolitische Spannungen, insbesondere in Osteuropa und im Nahen Osten, sowie zunehmende handelspolitische Fragmentierungen wirken weiterhin belastend auf die globale und europäische Konjunktur. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum zeigt zwar eine moderate Stabilisierung, bleibt jedoch insgesamt gedämpft. Für Österreich wird eine verhaltene Wachstumsdynamik erwartet, begleitet von weiterhin erhöhten, wenn auch rückläufigen Inflationsraten.

Das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt bleibt weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Preisentwicklungen verlaufen differenziert nach Segmenten und Lagen. Während hochwertige Objekte in guten Lagen stabil bleiben, bestehen insbesondere im Bereich von Büroimmobilien strukturelle Herausforderungen (u. a. durch veränderte Nutzungsanforderungen und ESG-Kriterien). Der Fokus institutioneller Investoren liegt verstärkt auf nachhaltigen und energieeffizienten Immobilien. Vor diesem Hintergrund wird die Erste Group Immorent GmbH ihre Strategie fortsetzen, durch gezielte Objektverkäufe, Vertragsanpassungen sowie vorzeitige Beendigungen von Leasingverträgen das Portfolio weiter zu reduzieren. Ziel bleibt eine kontinuierliche Verringerung der Bilanzsumme bei Sicherstellung stabiler Cashflows.

Die professionelle Verwaltung des Bestandsportfolios sowie die Nutzung von Marktchancen im Asset Management bleiben zentrale Elemente der Geschäftstätigkeit. Maßnahmen zur Wertsteigerung bestehender Immobilien – insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Drittverwendungsfähigkeit – gewinnen weiter an Bedeutung.

Die Zusammenarbeit innerhalb des Erste Group Konzerns sowie die Nutzung konzerninterner Synergien stellen weiterhin einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Die bestehende Organisationsstruktur ermöglicht eine effiziente Abwicklung aller operativen Prozesse bei gleichzeitig hoher Qualität in der Kundenbetreuung und im Risikomanagement.

In Bezug auf die Ertragsentwicklung wird für das Geschäftsjahr 2026 insgesamt von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Die laufenden Erträge aus dem Bestandsportfolio bleiben weitgehend planbar.

Zu den wesentlichen Risiken zählen weiterhin geopolitische Spannungen, mögliche Verwerfungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten sowie eine schwächere als erwartete konjunkturelle Entwicklung. Diese Faktoren können sich negativ auf die Bonität von Kunden, die Nachfrage nach Immobilien sowie auf Bewertungsniveaus auswirken. Auch regulatorische Verschärfungen und steigende Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit (ESG) können zusätzliche Herausforderungen darstellen.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch Beobachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eine konservative Risikopolitik sowie eine laufende Überprüfung der Werthaltigkeit der Sicherheiten. Insgesamt sieht sich die Erste Group Immorent GmbH aufgrund ihrer strategischen Ausrichtung, der Qualität des Portfolios sowie der Einbindung in den Erste Group Konzern weiterhin gut positioniert, um auch in einem herausfordernden Marktumfeld stabil zu agieren.

Wien, am 10.06.2026

Die Geschäftsführung:

Mag. Wolfgang Hausner



Mag. Andreja Triller-Tonin

