

Steigende Zinsen, hohe Inflation & Krieg: Quo vadis Immobilien?

Österreichisches Fondsforum, Februar 2023



Markt-Daten 2022

Money Markets

Tenor	in %
O/N	1,40
3M-Euribor	2,05
6M-Euribor	2,48

Gov. Bond Yields

Tenor	AT in %
2 YR	2,26
5 YR	2,19
7 YR	2,34
10 YR	2,53
30 YR	2,37
UDRB	2,43

DE in %	IT in %	GR in %	US in %
2,14	2,63	2,89	4,23
1,92	3,24	3,03	3,65
1,88	3,39	3,50	3,59
1,90	3,78	3,97	3,50
1,65	3,69	3,99	3,53

Indices

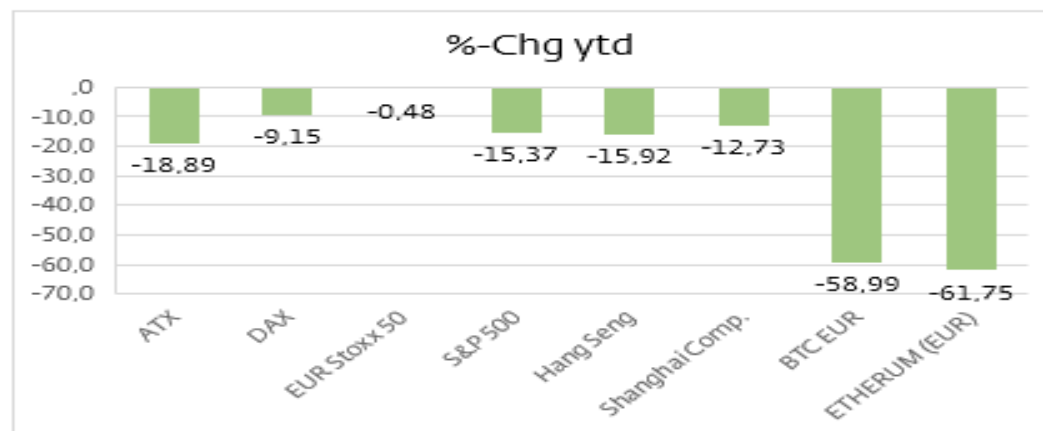
	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
ATX	3.148,83	-0,54	-18,89	-16,23
DAX	14.497,89	-0,46	-9,15	-6,62
EUR Stoxx 50	3.804,66	-0,12	-0,48	3,19
S&P 500	4.019,65	0,76	-15,37	-13,25
Hang Seng	19.596,20	0,39	-15,92	-16,76
Shanghai Comp.	3.176,33	0,01	-12,73	-13,25

Commodities

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
GOLD \$	1808,89	-0,08	-1,12	2,14
SILVER \$	23,77	0,18	2,07	8,32
WTI \$	76,87	1,96	2,23	8,71
BRENT CRUDE \$	82,07	1,72	5,53	11,37

Cryptocurrencies

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
BTC EUR	16.937,45	1,43	-58,99	-59,74
BTC USD	18.035,00	1,48	-61,54	-61,96
ETHERUM (EUR)	1.257,10	1,2	-61,75	-62,88



Markt-Daten 2023 ytd

Money Markets

Tenor	in %
O/N	2,41
3M-Euribor	2,68
6M-Euribor	3,17
12M-Euribor	3,54

Gov. Bond Yields

Tenor	AT in %
2 YR	2,97
5 YR	2,87
7 YR	2,96
10 YR	3,11
30 YR	3,04
UDRB	2,63

DE in %	IT in %	GR in %	US in %
2,88	3,40	3,23	4,62
2,53	3,72	3,51	4,03
2,43	4,00	3,76	3,93
2,48	4,33	4,25	3,80
2,43	4,39	4,34	3,84

Indices

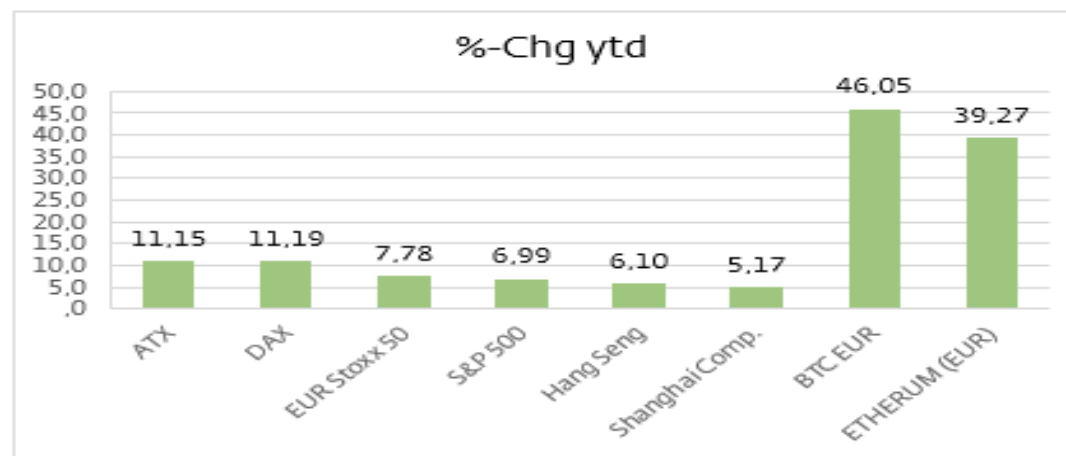
	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
ATX	3.467,97	0,29	11,25	-11,90
DAX	15.506,34	-0,11	11,24	0,77
EUR Stoxx 50	3.947,97	-0,25	7,81	4,88
S&P 500	4.147,60	-0,83	7,13	-8,09
Hang Seng	20.812,17	0,84	6,10	-15,09
Shanghai Comp.	3.280,49	-0,96	5,17	-6,26

Commodities

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
GOLD \$	1834,36	-0,1	0,51	-1,86
SILVER \$	21,62	-0,03	-9,80	-8,18
WTI \$	78,78	0,24	-1,99	-16,02
BRENT CRUDE \$	85,53	0,18	-0,59	-9,93

Cryptocurrencies

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
BTCEUR	23.041,48	1,89	46,05	-41,60
BTC USD	24.609,00	1,14	46,55	-45,42
ETHERUM (EUR)	1.584,90	1,22	39,27	-42,87



Deutschland - Staatsanleiherenditen



USA - Staatsanleiherenditen



Aktuelle Herausforderungen

Aktuelle Herausforderungen

PWC / Urban Land Institute - Emerging Trends in Real Estate 2023



Inflation



**Politische
Instabilität**



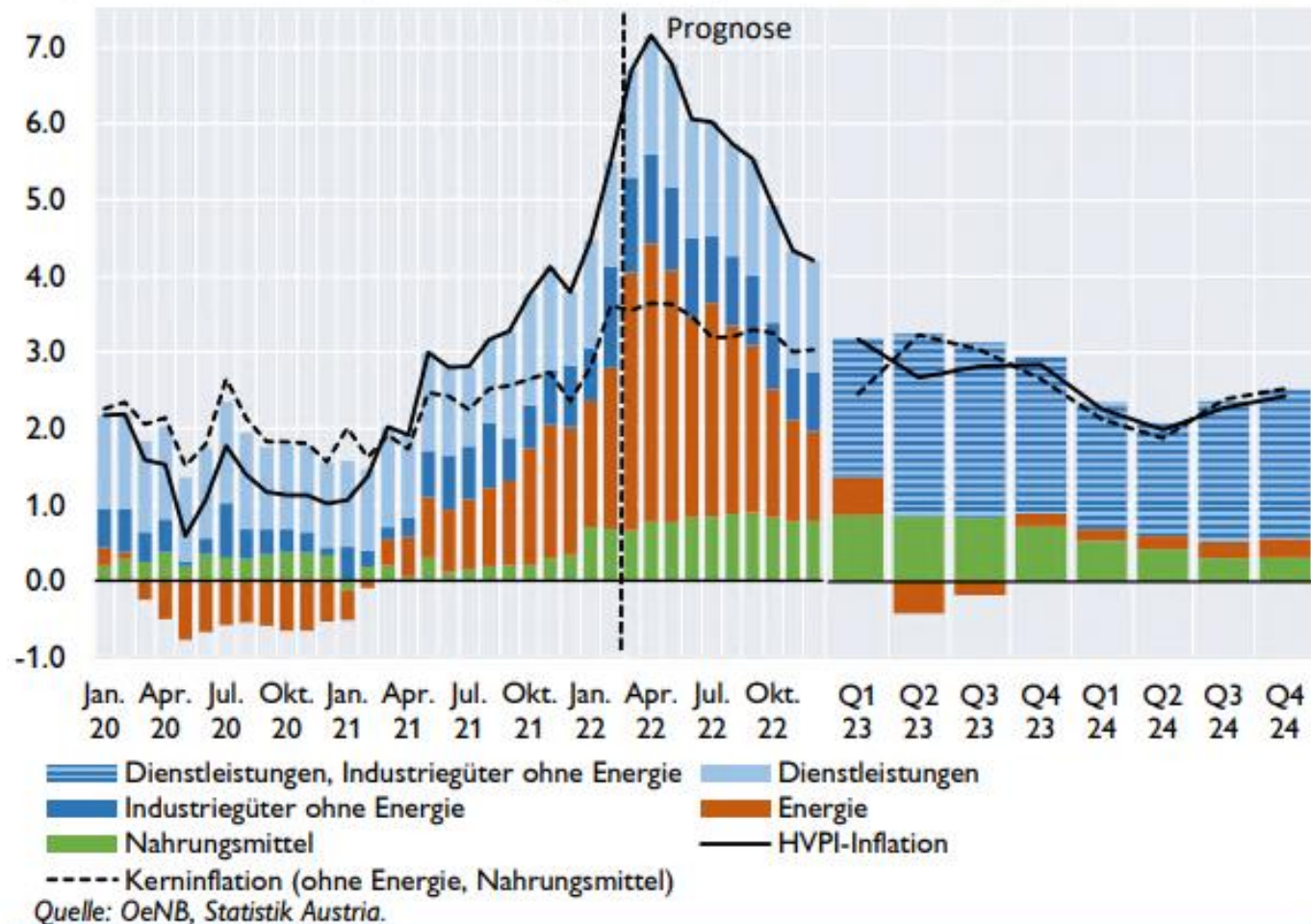
ESG

Quelle: PWC

Inflation- und Zinsentwicklung

Beiträge der Komponenten zur HVPI-Inflation

Inflationsraten in %; Inflationsbeiträge der Komponenten in Prozentpunkten



Inflations- und Zinsentwicklung

EUR – 10 Jahres-Swapsatz vs. 3M-Euribor



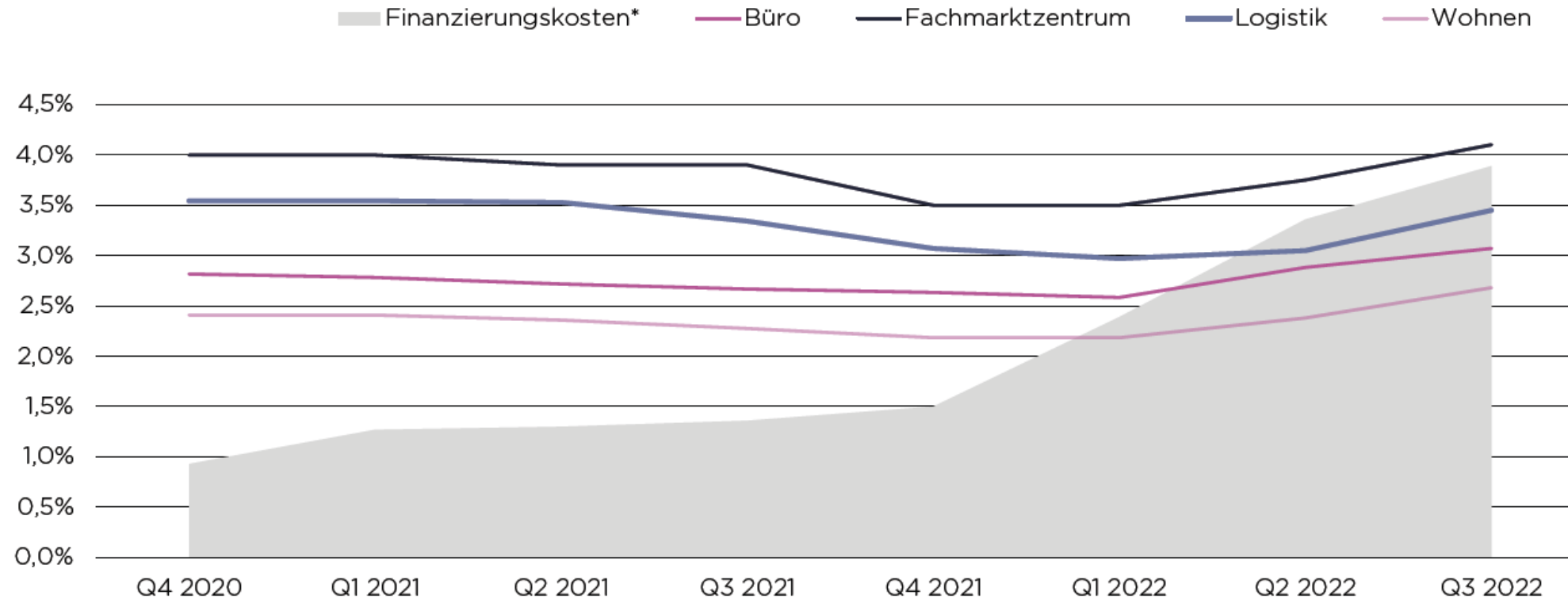
Inflation- und Zinsentwicklung

Inflation today vs. 1970s



Source: Steno Research and Macrobond

Inflation- und Zinsentwicklung

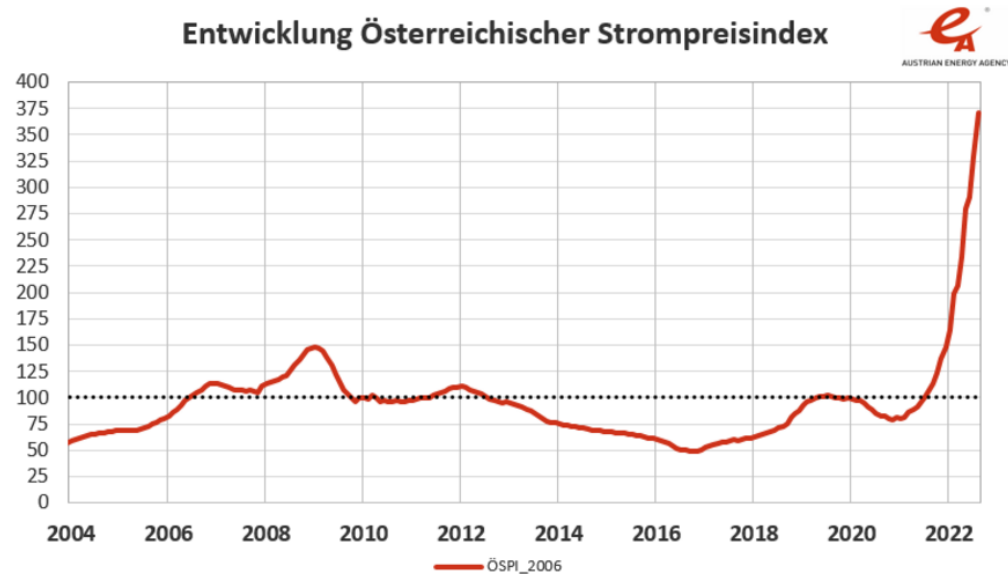
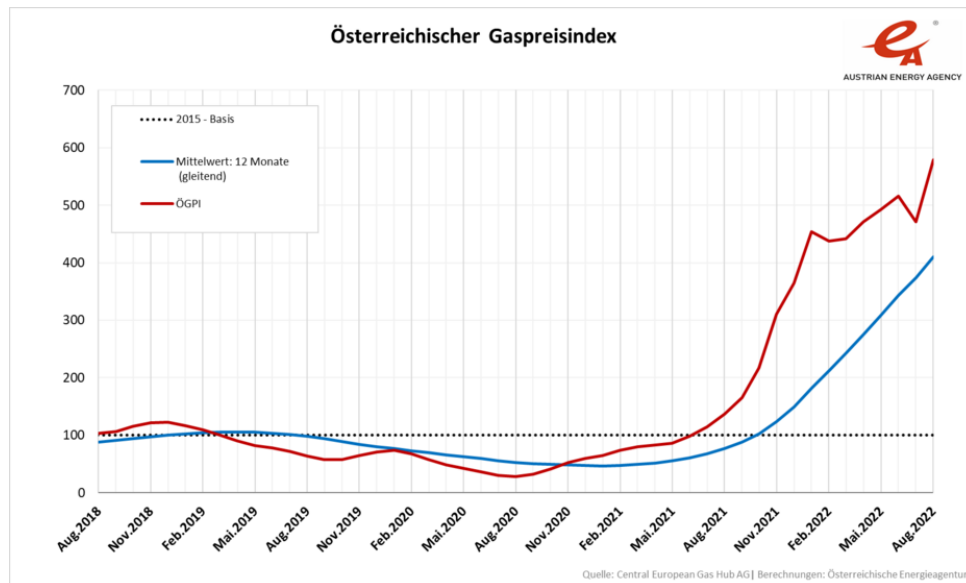


- ♦ Allgemeine **Baukosten- und Baupreissteigerung**
 - Bauunternehmen zunehmend nicht mehr bereit Fixpreisangebote abzugeben
 - Vergabe von GU oder TÜ-Verträgen zunehmend risikobehaftet
- ♦ **Angebotsverknappung** von einzelnen Materialien, einhergehend teils deutliche **Preissteigerungen**

Krieg in Europa

Krieg in der Ukraine

- Erste kriegerische Auseinandersetzung in Europa seit Ende des vorherigen Jahrhunderts (Kosovo-Krieg)
- Wirtschaftliche Folgen:
 - Verteuerung und Verknappung von Energie (Gas, Öl, Strom)
 - Beschleunigung Energiewende => Mangel an Materialien/Fachkräften
 - Wirtschaftliche Verwerfungen durch Sanktionen, Lieferausfälle, Tendenzen zur Lokalisierung und Diversifizierung der Lieferketten

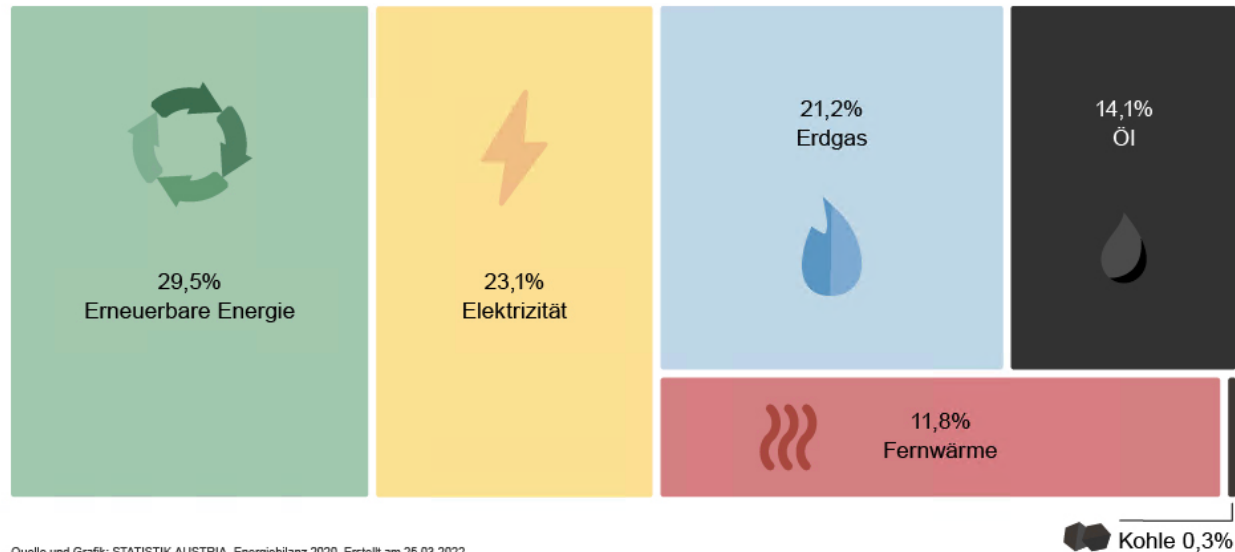


Krieg in Europa

Herausforderungen für Immobilien Asset Manager

- ♦ Beschleunigung der Energiewende im Immobiliensegment
- ♦ Umstellung der Energieversorgung bei Gebäuden
- ♦ Sanierung von Bestandsgebäuden => Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Gefahr von Stranded Assets

Energieverbrauch private Haushalte 2020



Inflation- und Zinsentwicklung

Herausforderungen für Immobilien Asset Manager

- ♦ Nachfrage nach Immobilienprojektentwicklungen mit langer Vorlaufzeit lassen nach
- ♦ **Nachfrage nach Bestandsimmobilien (Core Immobilien) gering betroffen**
- ♦ Geringeres Produktangebot da Immobilienprojekte aufgrund höherer Finanzierungskosten verschoben werden
- ♦ Fragestellungen zu **hoher Inflation**
 - Werden Mietindexierungen in allen Bereichen umsetzbar sein?
 - Bewirken diese erhöhten Mietzahlungen auch höhere Bewertungen der Immobilien?

Chancen für Immobilien Asset Manager

- Attraktive Investmentangebote aufgrund von Verkaufsdruck einzelner Bestandshalter
- Mietpreissteigerung durch geringere Development-Pipeline und entsprechender Angebotsverknappung

Nachhaltigkeit ESG – Umsetzung in der Praxis

Immobilienportfolio

- Mindestkriterien für Immobilien (technische Objektqualität, Lage und Infrastruktur, Mieterauswahl und Vermietungssituation, Nachnutzung, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit, soziale und öffentliche Aspekte)
- Ausschlusskriterien definiert

Ankaufsprozess

- Erweiterung bestehender Ankaufsprozess
- Einschätzung ESG-Kriterien für jeden Immobilienankauf
- Externe Partner für Einschätzung Nachhaltigkeit der Immobilien
- Externe Partner für die Zertifizierung von Immobilien und Fonds

Bewirtschaftung von Immobilien

- Verwendung von Ökostrom in allen Allgemeinflächen der Bestandsimmobilien
- Prüfen, wo Ressourcenverbrauch reduziert werden kann
- Energiesparende Beleuchtung, Recyclingkonzept, E-Tankstellen, Barrierefreiheit, Fahrradabstellplätze etc.
- Verwendung ökologischer Baumaterialien bei Umbauten und Sanierungen
- Nach Möglichkeit Integration nachhaltiger Aspekte in neue Mietverträge

DD der
Immobilie

Exit der
Immobilie

Beispiele

Beispiele:

Umstellung der Objekte auf erneuerbare Energie
Wechsel der Stromanbieter
Thermische Sanierung, Austausch der Fenster
Installation von Energie-Monitoring-Systemen
Durchführung von Luftdichtheitsmessungen
Durchführung von Raumluftmessungen
Errichtung von Photovoltaikanlagen

Immobilienzyklus

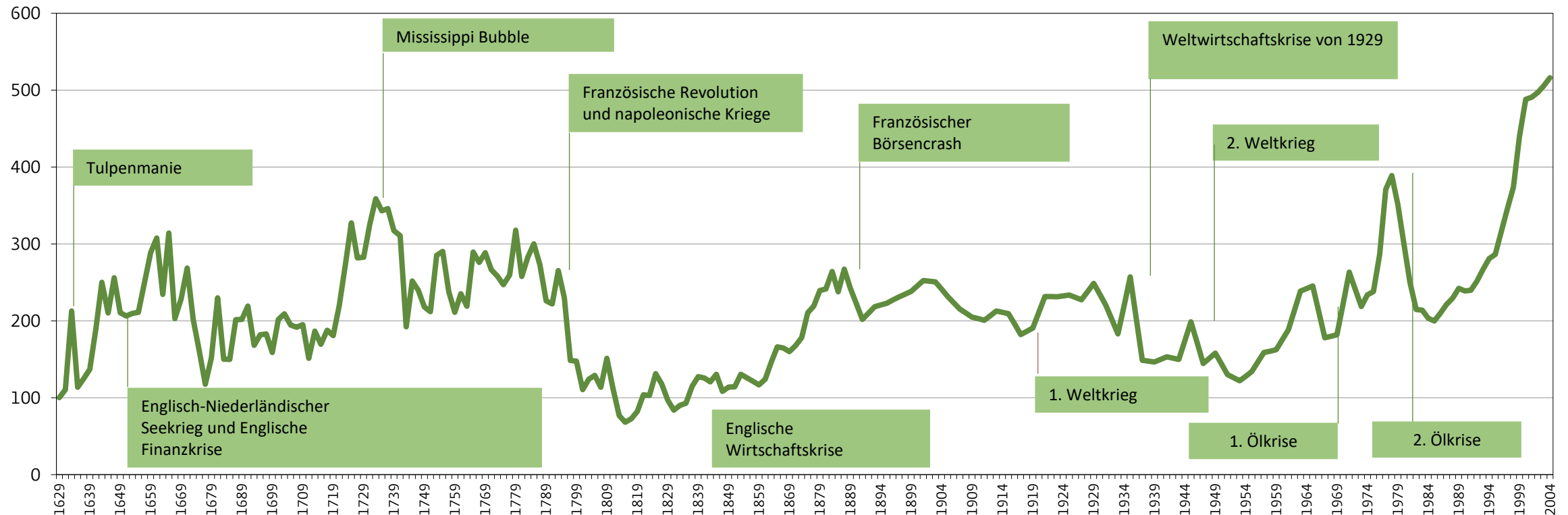
Immobilienpreise - Langzeitentwicklung

Herengracht Index - Wie entwickeln sich Immobilienpreise über Jahrhunderte?

Der Holländer Piet Eichholtz hat die Entwicklung der Kaufpreise am teuersten Kanal von Amsterdam über 400 Jahre zurückverfolgt. Es handelt sich um Immobilienpreisdaten über den längsten Zeitraum, wenn auch nur bis 2004 analysiert.

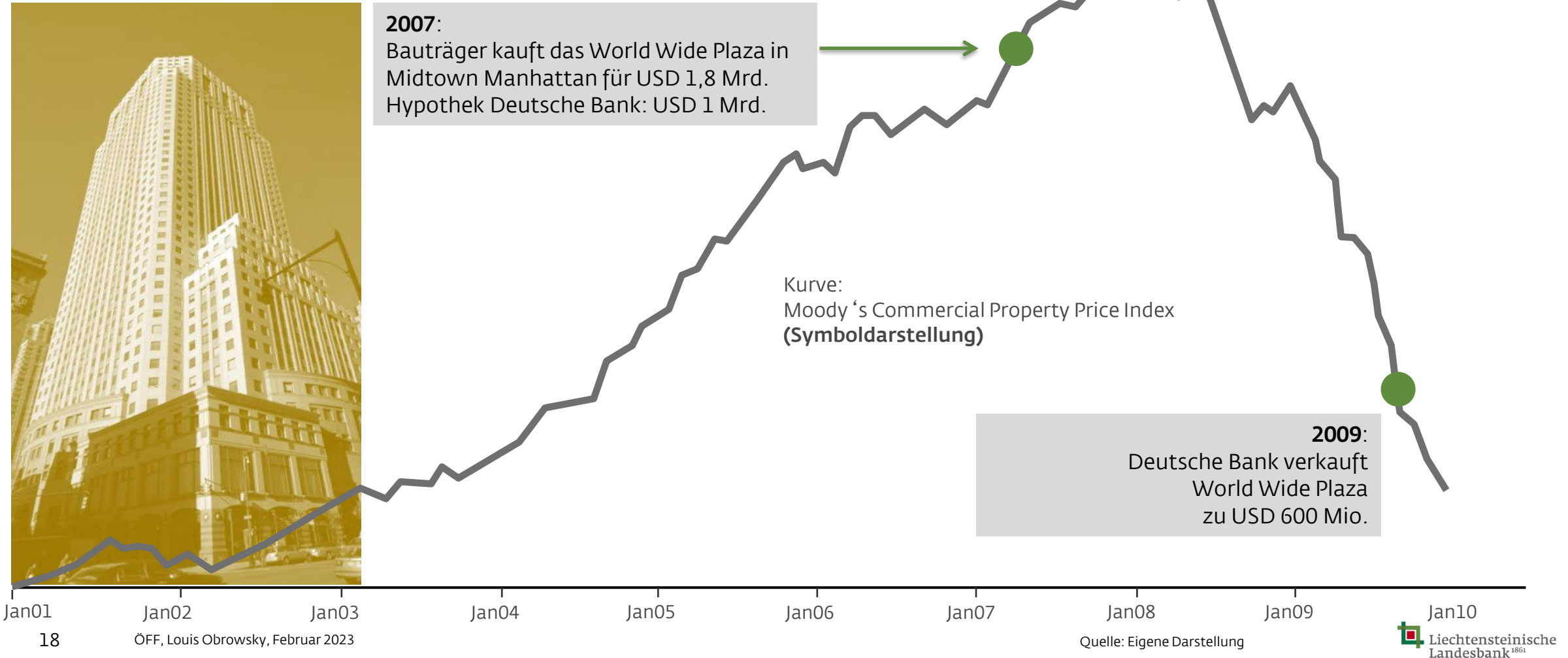
Fazit: Preise können sich in kurzer Zeit verdoppeln bis verdreifachen, aber ebenso stark fallen.

Diagramm: Index (Jahr 1629 = 100)



Immobilienzyklus und Timing von Investments

Extrembeispiel eines prozyklischen Investments – die World Wide Plaza Transaktion

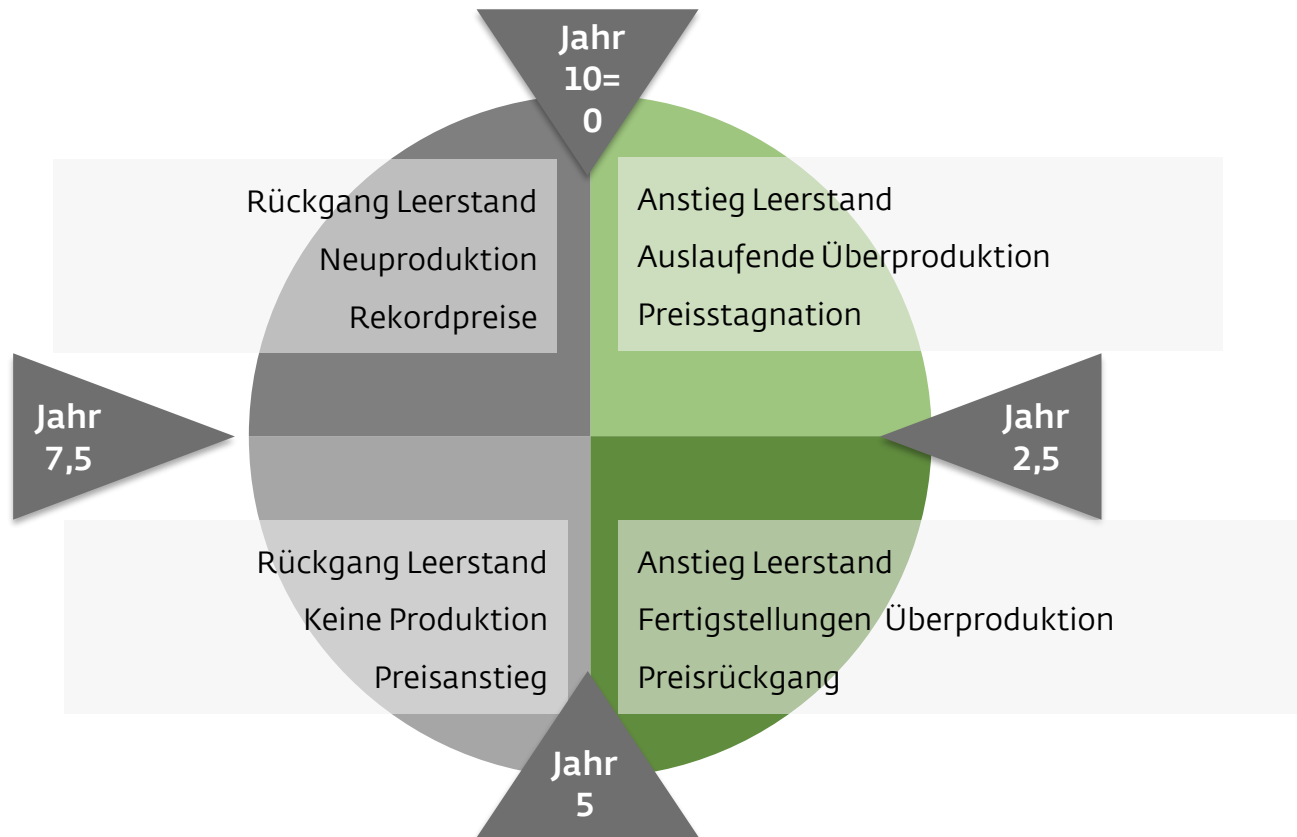


Der Immobilienzyklus – Theorie und Realität

Der Immobilienzyklus in der Theorie und der Realität

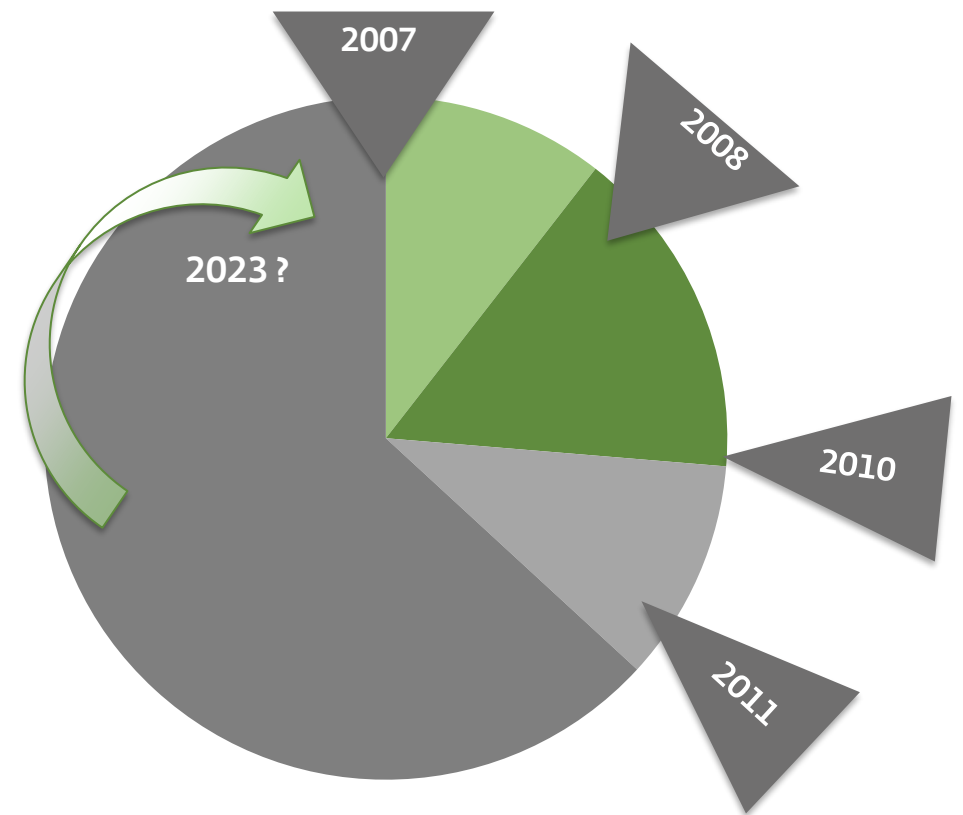
Merkmale von Marktphasen und Einordnung der aktuellen Marktsituation

Zeitverlauf in der Theorie



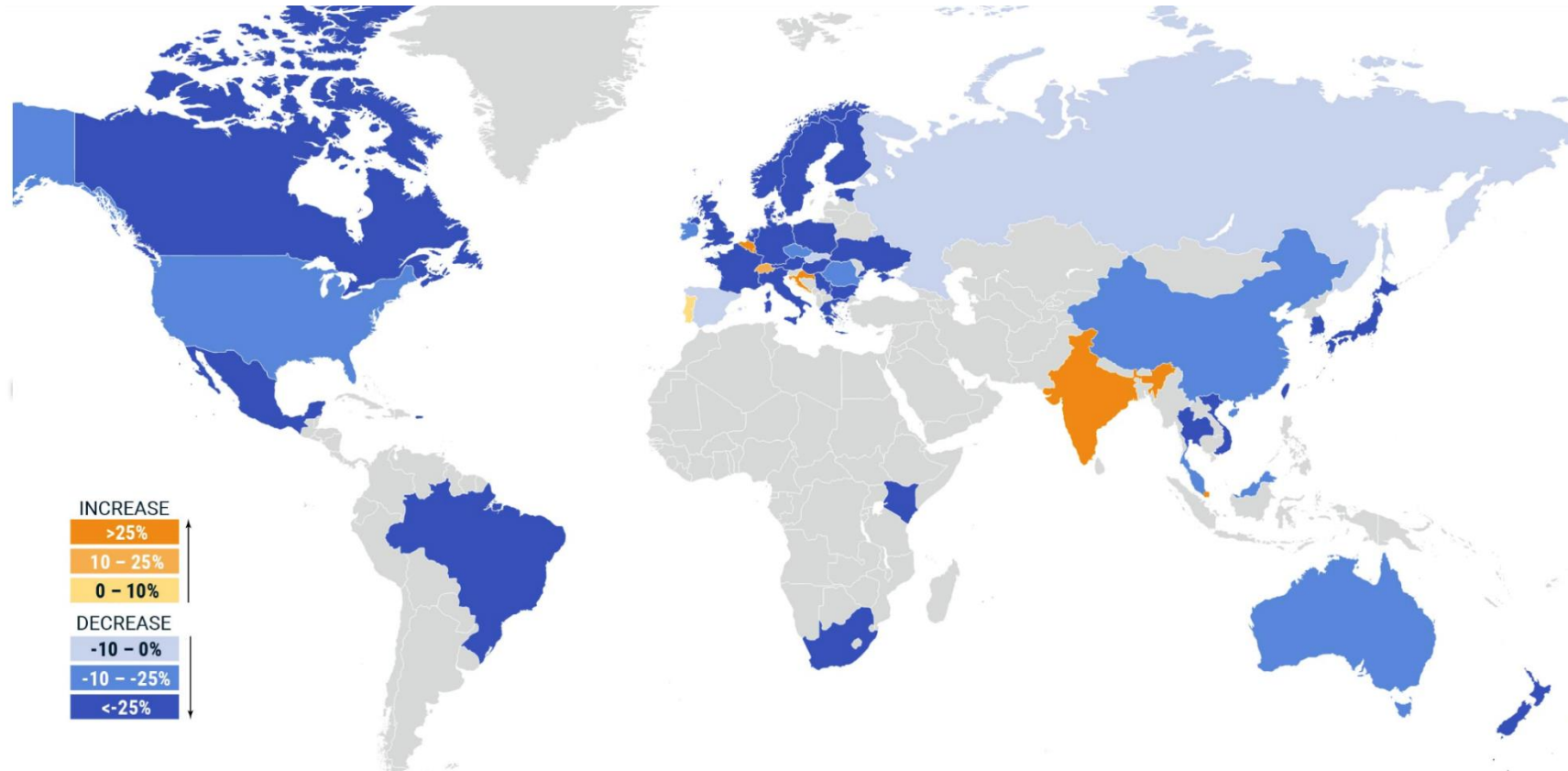
Quelle: Eigene Darstellung

Zeitverlauf in der Praxis



Immobilien – Rückblick und Ausblick

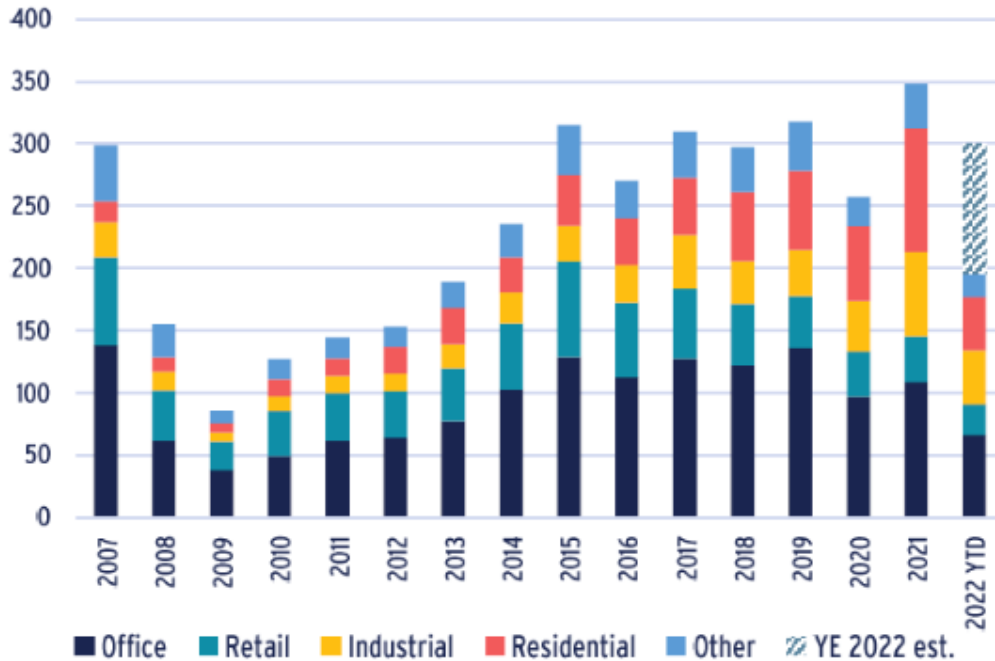
Globale Transaktionsaktivität 2022



Quelle: MSCI

Investmentvolumen in Europa

EUROPEAN ANNUAL INVESTMENT VOLUMES BY PROPERTY TYPE (€BN)

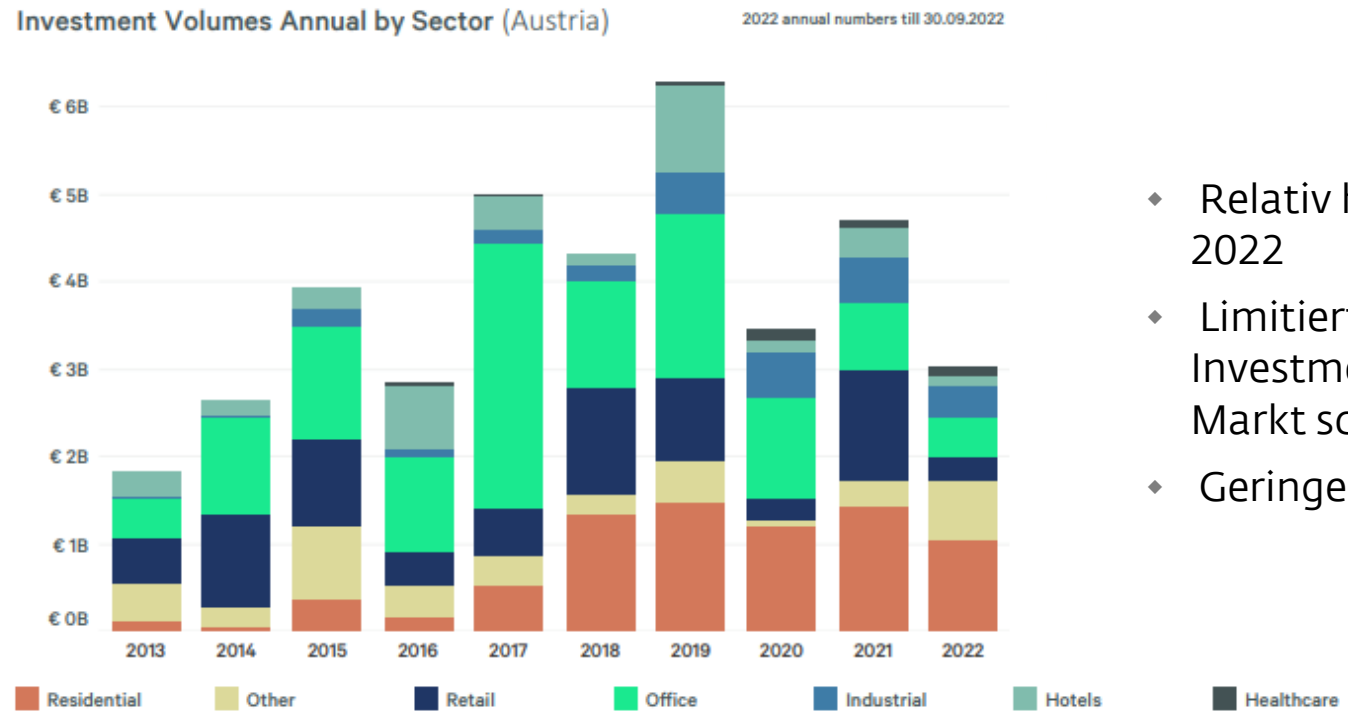


Sources: RCA and AEW Research & Strategy

- ♦ Transaktionsvolumen 2022 wird auf 260 € Mrd. geschätzt.
- ♦ - 25% zum Vorjahr.
- ♦ Geringeres Volumen für 2023 erwartet.
- ♦ Schwierigkeiten bei der Refinanzierung könnten Notverkäufe hervorrufen und somit Chancen für eigenkapitalstarke Investoren bieten

Quelle: AEW Annual Outlook 2023

Investmentvolumen in Österreich Q3 2022

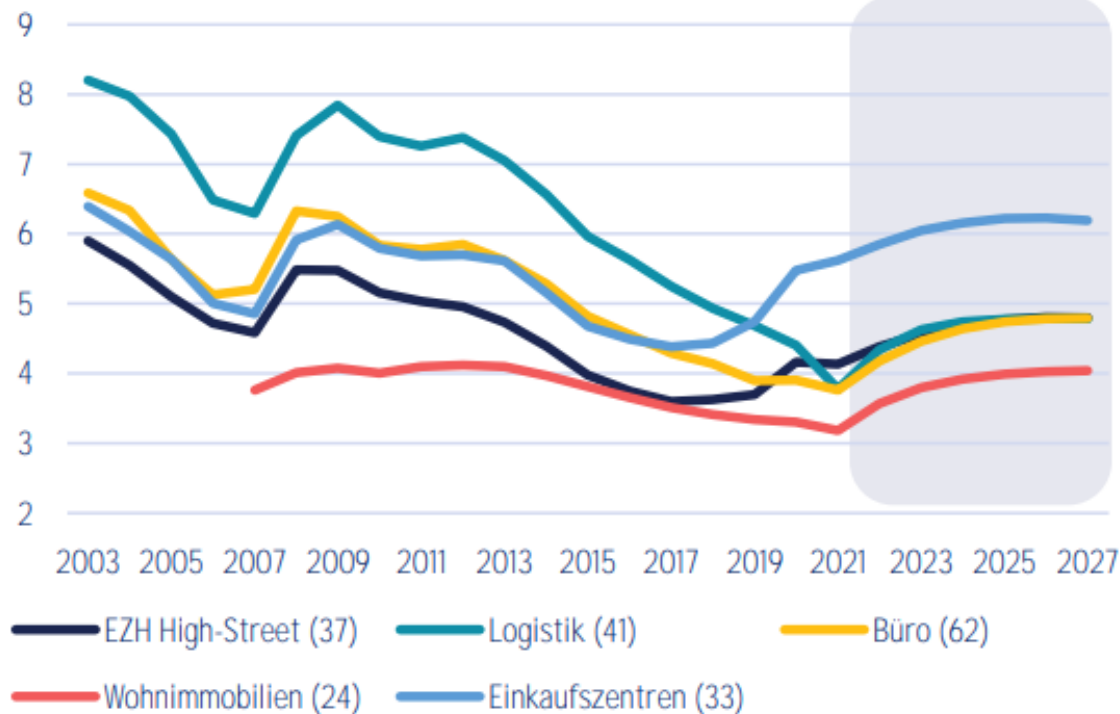


- ♦ Relativ hohes Investmentvolumen in Österreich in 2022
- ♦ Limitierte Verfügbarkeit von Institutionellen Investmentmöglichkeiten macht den österreichischen Markt schwer vergleichbar.
- ♦ Geringeres Volumen für 2023 erwartet.

Quelle: CBRE

Premium Renditen in Europa

DURCHSCHNITTLLICHE PREMIUMRENDITEN IN EUROPA NACH IMMOBILIENSEKTOR -
AUSGANGSSZENARIO (in % P.A.)

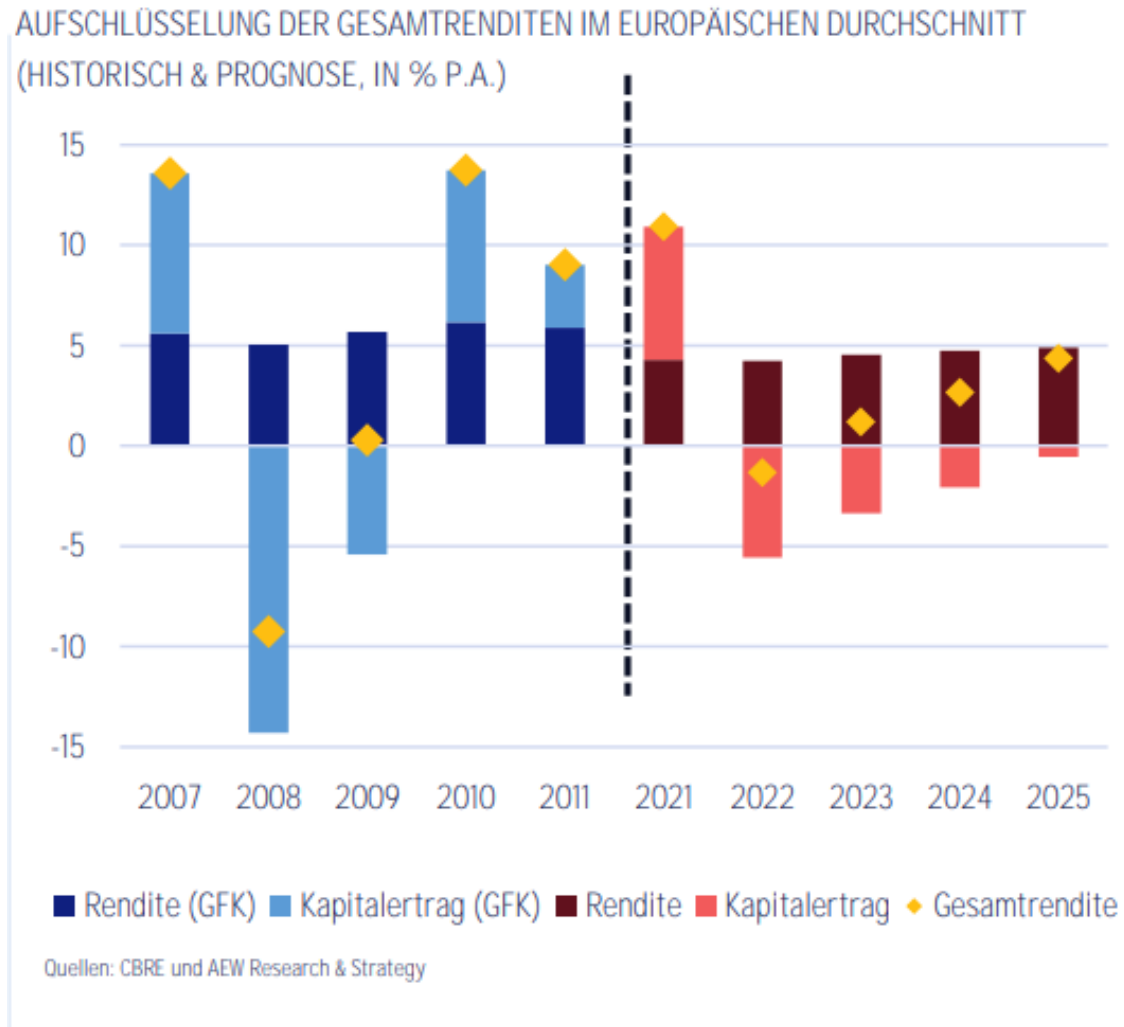


Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy

Quelle: AEW Annual Outlook 2023

- ♦ Steigende Spitzenrenditen durch höhere Swap -Sätze und Finanzierungskosten
- ♦ Verkäufermarkt könnte 2023 zum Käufermarkt werden
- ♦ Stärkere Renditeerhöhungen bei Non-Core und nicht ESG-konformen Objekten zu erwarten

Gesamtrenditen

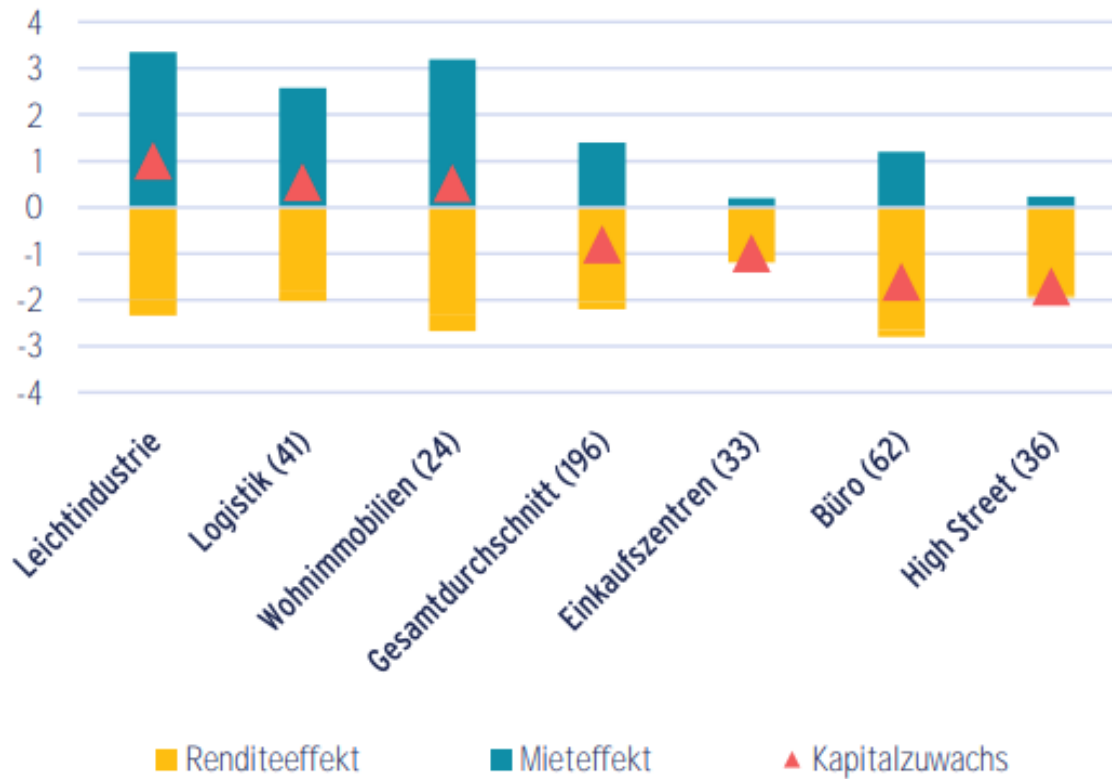


- ♦ Moderate Kapitalwertverluste im Vergleich zur Globalen Finanzkrise

Quelle: AEW Annual Outlook 2023

Mietzuwächse und Renditeausweitung

AUFSCHLÜSSELUNG DES KAPITALERTRAGS NACH IMMOBILIENSEKTOR (2023-27, IN %)



- ♦ Erwartete Mietzuwächse können Renditeausweitung auffangen
- ♦ Resiliente Sektoren wie Logistik und Wohnen werden positiv erachtet

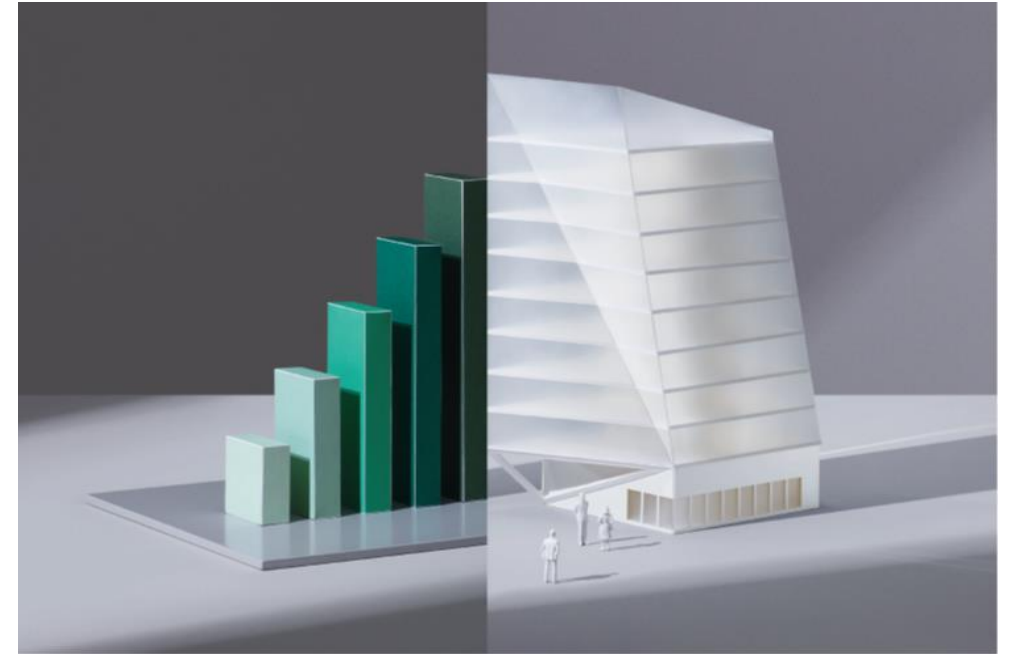
Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy

Quelle: Nuveen

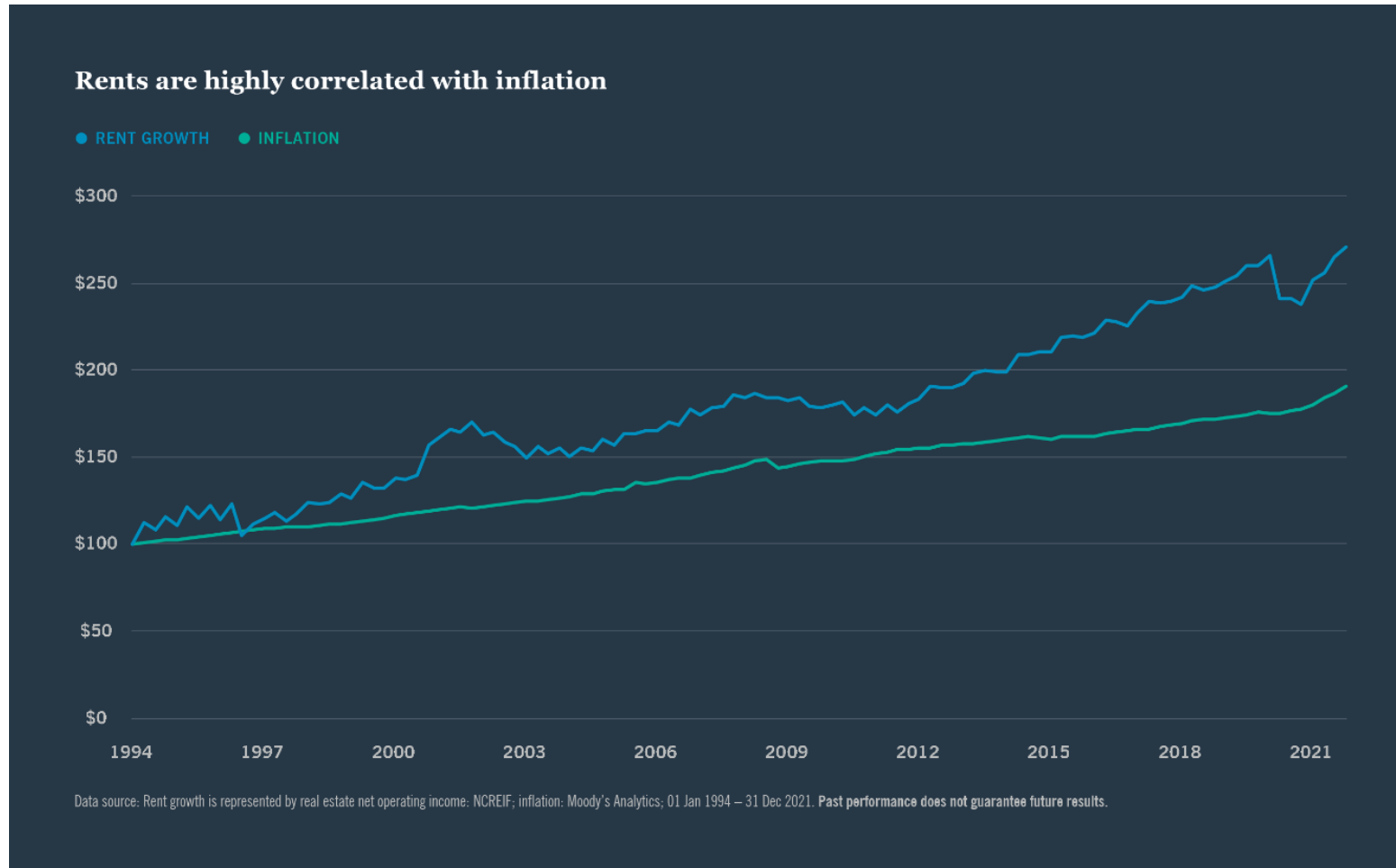
Stabilität durch Investition in Realwerte

Gründe für die Veranlagung in Immobilien – **gestern und heute**

- ♦ Immobilien als Teil einer diversifizierten Veranlagung größerer Vermögen
- ♦ Veranlagung in **reale Werte** (Grund und Boden)
- ♦ **Für viele wirtschaftliche Szenarien** (außer Krieg am Sitz der Immobilie!) eine sinnvolle Veranlagung
- ♦ **Identifizierung** des Anlegers **mit der Immobilie**
- ♦ **Langfristige Anlage**
- ♦ **Inflationsschutz** durch indexierte Mietverträge
- ♦ Geringe Korrelation zu anderen Vermögensklassen (wie etwa Aktien, Anleihen oder Edelmetallen)



Inflationshedge



Quelle: Nuveen

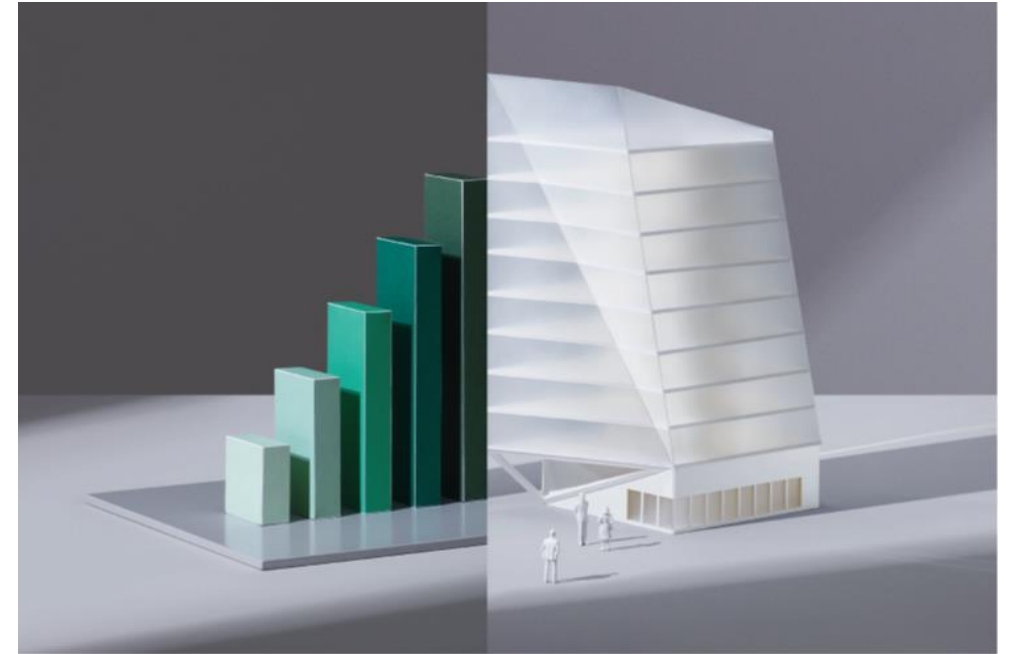
Gründe für die Veranlagung in Immobilien in Deutschland und Österreich

- ♦ Nach Wachstumsdelle **stabile Entwicklung** in beiden Volkswirtschaften erwartet
- ♦ Wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich weiterhin positiv auf die **Stabilität der Immobilienmärkte** aus.
- ♦ Positive Renditen auch in herausfordernden Zeiten erwirtschaftet (2020 -2022)
- ♦ Stabiler Anker für Portfolien – risikoreduzierend
- ♦ **Investition über Immobilienfonds**
 - **Risikostreuung** durch Investments in mehrere Objekte sowie regionale und sektorale Diversifikation in der Veranlagung
 - **Bei Spezialfonds** Einbindung der Anleger in Gestaltung und Immobilienauswahl möglich



Gründe für die Veranlagung in Immobilien – morgen

- ♦ Immobilien als Teil einer diversifizierten Veranlagung größerer Vermögen
- ♦ Veranlagung in **reale Werte** (Grund und Boden)
- ♦ **Für viele wirtschaftliche Szenarien** eine sinnvolle Veranlagung
- ♦ **Identifizierung** des Anlegers **mit der Immobilie**
- ♦ **Langfristige Anlage**
- ♦ **Inflationsschutz** durch indexierte Mietverträge
- ♦ Geringe Korrelation zu anderen Vermögensklassen (wie etwa Aktien, Anleihen oder Edelmetallen)



- ♦ **Immobilienfonds**
 - **Risikostreuung** durch Investments in mehrere Objekte
 - Regionale und sektorale Diversifikation in der Veranlagung

Disclaimer

Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 12/2022. Sie dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt keinen Prospekt im Sinne des österreichischen InvFG, ImmoInvFG oder KMG und keine vollständige Darstellung eines bestimmten Marktes, Wirtschaftszweiges, Fonds oder Finanzinstruments dar. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- oder Verkauf von Finanzinstrumenten.

Diese Präsentation ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die darin beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Diese Präsentation stellt weder ein Anbot noch eine Einladung zur Anbotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar.

Für das öffentliche Anbot der Anteile an dem Fonds LLB Semper Real Estate in Österreich wurde ein Prospekt und Informationen gemäß § 21 AIFMG-Dokument sowie ein Kundeninformationsdokument (KID) gemäß den in Österreich geltenden gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Dieser kann am Sitz der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. sowie bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, beide Heßgasse 1, 1010 Wien und unter www.llb.at in deutscher Sprache kostenlos bezogen werden.

Warnhinweis: Ein Investment in Immobilieninvestmentfonds im Allgemeinen und in den LLB Semper Real Estate im Besonderen bietet Chancen, ist jedoch auch mit erheblichen Risiken verbunden. Wertverluste können entsprechend der jeweiligen Marktgegebenheiten regelmäßig eintreten. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind.

Sämtliches in dieser Präsentation enthaltene Datenmaterial wurde unter Anwendung sorgfältiger Kriterien sowie unter Zuhilfenahme zuverlässiger externer und interner Quellen ermittelt und ausgewertet. Dennoch kann für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Genauigkeit des wiedergegebenen Zahlenmaterials sowie der der abgebildeten Charts keinerlei Haftung übernommen werden. Druckfehler sind vorbehalten.