

# Immobilienveranlagungen im Wandel der Zeit

Politische, volkswirtschaftliche und finanzpolitische Einflüsse auf eine Assetklasse

Fondsforum Österreich

Rankweil – Salzburg – Linz – Wien – Graz, 20. bis 23. Februar 2024

# Aktuelle Markt-Daten (Stand: 09.02.2024)

## Geldmarkt

| Tenor       | in % |
|-------------|------|
| O/N         | 3,91 |
| 3M-Euribor  | 3,90 |
| 6M-Euribor  | 3,89 |
| 12M-Euribor | 3,64 |

## Staatsanleiherenditen

| Tenor | AT<br>in % | DE<br>in % | IT<br>in % | GR<br>in % | US<br>in % |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2 YR  | 2,93       | 2,66       | 3,29       | 2,70       | 4,46       |
| 5 YR  | 2,68       | 2,29       | 3,36       | 2,89       | 4,12       |
| 7 YR  | 2,77       | 2,24       | 3,59       | 3,12       | 4,15       |
| 10 YR | 2,91       | 2,35       | 3,93       | 3,40       | 4,16       |
| 30 YR | 3,15       | 2,57       | 4,56       | 3,82       | 4,36       |
| UDRB  | 2,74       |            |            |            |            |

## Indizes

|               | Close 1-D | %-Chg 1 day | %-Chg ytd | %-Chg 1YR |
|---------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| ATX           | 3 369,02  | -0,20       | -2,13     | -3,25     |
| DAX           | 16 963,83 | 0,01        | 1,28      | 9,29      |
| EUR Stoxx 50  | 4 220,86  | -0,01       | 3,11      | 7,89      |
| S&P 500       | 4 997,91  | 0,00        | 4,78      | 21,37     |
| Nasdaq 100    | 17 783,17 | 0,00        | 5,69      | 42,32     |
| Hang Seng     | 15 878,07 | -0,83       | -7,63     | -27,18    |
| Shanghai Comp | 2 865,90  | 1,28        | -3,66     | -11,33    |

## Rohstoffe

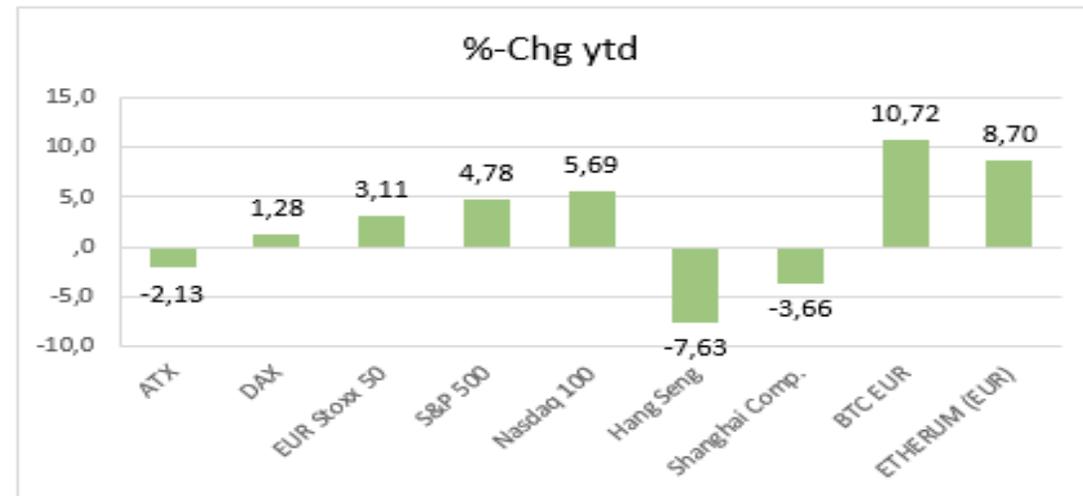
|             | Close 1-D | %-Chg 1 day | %-Chg ytd | %-Chg 1YR |
|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| GOLD \$     | 2033,1779 | -0,22       | -1,43     | 8,40      |
| SILVER \$   | 22,5762   | 0           | -4,98     | 1,20      |
| WTI \$      | 76,22     | 0,29        | 6,38      | -2,87     |
| BRENT CRUDE | 81,63     | 0,04        | 5,96      | -4,07     |

## Währungen

|        | Close 1-D | %-Chg 1 day | %-Chg ytd | %-Chg 1YR |
|--------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| EURUSD | 1,0776    | 0,0464      | -2,36     | 0,37      |
| EURGBP | 0,8538    | 0,0938      | -1,50     | -3,63     |
| EURCHF | 0,9415    | -0,0531     | 1,39      | -4,92     |
| EURJPY | 160,91    | 0,8208      | 3,39      | 13,90     |

## Kryptowährungen

|               | Close 1-D | %-Chg 1 day | %-Chg ytd | %-Chg 1YR |
|---------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| BTC EUR       | 42 054,73 | 4,97        | 10,72     | 96,25     |
| BTC USD       | 45 300,00 | 5,22        | 7,64      | 97,29     |
| ETHERUM (EUR) | 2 245,20  | 3,9         | 8,70      | 45,86     |



# Wertentwicklung KanAm – Leading Cities Invest Fonds

## NETTOINVENTARWERT (NAV)

|        |                  |                 |               |
|--------|------------------|-----------------|---------------|
|        | <b>93,53</b> EUR | <b>0,02</b> EUR | <b>0,02</b> % |
| Vortag | 93,51 EUR        | Datum           | 07.02.2024    |

## LEADING CITIES INVEST FONDS KURS - 1 JAHR



# KanAm – Leading Cities Invest Fonds – Auszug aus dem Portfolio

## Belgien Deutschland

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <b>Nerviens 85</b><br>Brüssel<br><br>BESITZÜBERGANG - 07/2017<br>Büro auf 9.323 qm<br>Hauptmieter: EuroCommerce AISBL | <b>Hammer Straße 30-34</b><br>Hamburg<br><br>BESITZÜBERGANG - 01/2021<br>Büro auf 16.008 qm<br>Mieter: Freie und Hansestadt Hamburg | <b>Mebeshaus</b><br>Berlin<br><br>BESITZÜBERGANG - 05/2020<br>Büro auf 4.035 qm<br>Mieter: BImA mit Bundesministerium der Finanzen | <b>Kugelhaus</b><br>Dresden<br><br>BESITZÜBERGANG - 12/2019<br>Einzelhandel auf 4.867 qm<br>Hauptmieter: Decathlon | <b>Liebigstraße 6</b><br>Frankfurt am Main<br><br>BESITZÜBERGANG - 09/2019<br>Büro auf 1.104 qm<br>Mieter: Privatbank M.M.Warburg & CO KGaA |
|---|--|---|---|---|

## Deutschland Finnland Frankreich

|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| <b>Logistik-Portfolio</b> (in Buchholz, Kiel, Lübeck, Chemnitz, Erfurt, Bochum)<br><br>BESITZÜBERGANG - 12/2018 und 01/2019<br>Logistik auf 21.167 qm<br>Mieter: WM SE, B2B-Handel mit Fahrzeugteilen | <b>Campus E München</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 06/2017<br>Büro u. Kantine auf 9.182 qm<br>Hauptmieter: k.A., derzeit im Umbau | <b>Fredriksberg B und C Helsinki (2 Immo.-Ges.)</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 12/2019<br>Büro u. Rest. auf 11.629 qm<br>Hauptmieter: Stadt Helsinki, Vattenfall Oy | <b>Panorama Lille</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 09/2021<br>Büro auf 7.621 qm<br>Mieter: Dalkia S.A. | <b>PIXEL Paris/Nanterre</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 03/2020<br>Büro auf 16.447 qm<br>Hauptmieter: BNP Paribas Lease Group S.A. |
|---|---|---|--|--|

## Frankreich

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <b>Le Gallée Toulouse</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 09/2019<br>Büro auf 10.478 qm<br>Hauptmieter: k.A., derzeit im Umbau | <b>300 Prado Marseille</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 05/2019<br>Büro auf 4.798 qm<br>Hauptmieter: Energieversorger EDF | <b>Notre Dame Nizza</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 04/2019<br>Büro u. Einzelhandel auf 7.071 qm<br>Hauptmieter: Notariat | <b>Le Copernic Paris/Meudon</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 04/2017<br>Büro auf 11.018 qm<br>Mieter: Dassault Systèmes | <b>Rue de Charonne Paris (fünf Immobilien)</b><br><br>BESITZÜBERGANG - 11/2014<br>Einzelhandel auf 1.214 qm<br>Mieter: zu 100 % an fünf Markenartikler vermietet |
|--|---|--|---|--|

## Österreich

### Cross Dock Upper Austria – Enns/Linz



**Lage:** Enns, in der Nähe der Landeshauptstadt Linz und somit in einem der drei Logistikhotspots in Österreich: direkte Nähe zur Autobahn A1 und zur Donau. Darüber hinaus ist auch eine Infrastruktur für Bahngüterverkehr direkt am Standort vorhanden.

**Nutzung:** Last-Mile-Logistikhalle

**Mieter:** Österreichische Post AG

**Mietverträge:** langfristig bis 2039

**Nutzfläche:** 12.980 qm

**Fertigstellung (Refurbishment):** 2019

**Besitzübergang:** 07/2022

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br><b>39</b><br>Immobilien im Portfolio | <br><b>27</b><br>Städte in 11 Ländern | <b>m<sup>2</sup></b><br><b>220.770</b><br>m <sup>2</sup> Nutzfläche | <br><b>95,6%</b><br>Vermietungsquote per 31.12.2023 |
|---|--|---|--|

"Betrachten Sie Marktschwankungen als Ihren Freund und nicht als Ihren Feind; profitieren Sie von der Dummheit anderer, anstatt daran teilzunehmen."

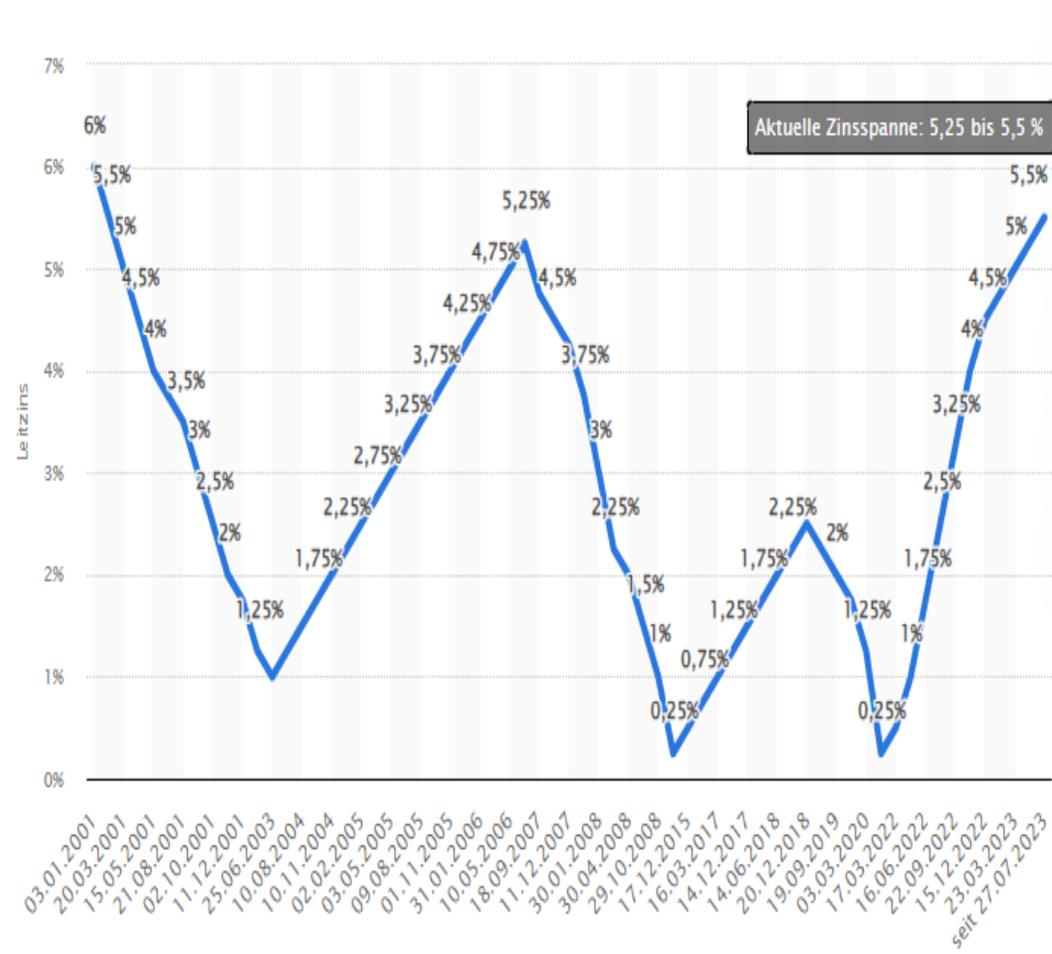
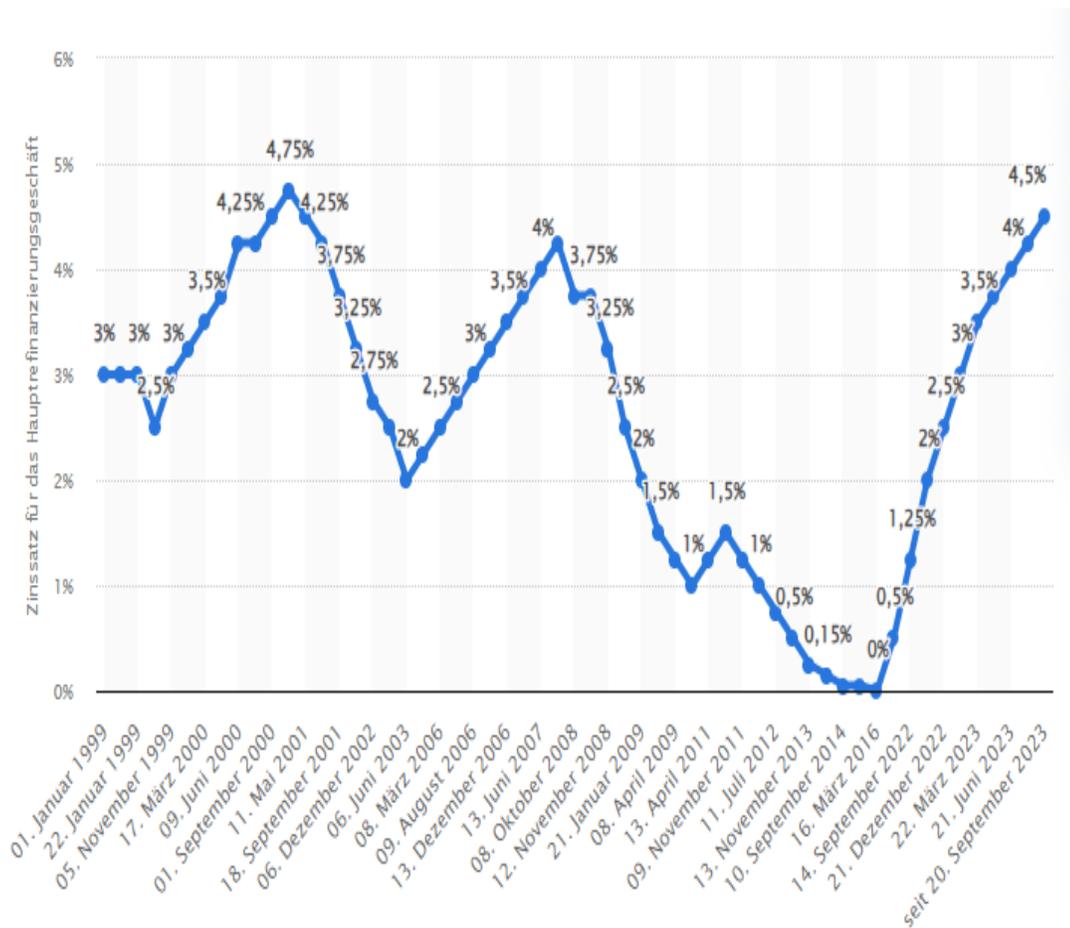
Warren Buffet

"Das größte Risiko ist, kein Risiko einzugehen."

Stefan Küthe

# Aktuelle Herausforderungen

# Leitzinsen sind unverändert hoch



# Vonovia-Aktie klettert kräftig: Europas Immobiliensektor kann von sinkenden Zinsen profitieren



Investoren setzen wieder auf sinkende Zinsen, mit denen die Refinanzierung der Immobiliengesellschaften deutlich günstiger werden dürften.

Zudem dürfte sich auch die Lage bei den Verkäufen aus Portfolios entspannen, weil die Finanzierungskosten für Käufer sinken.

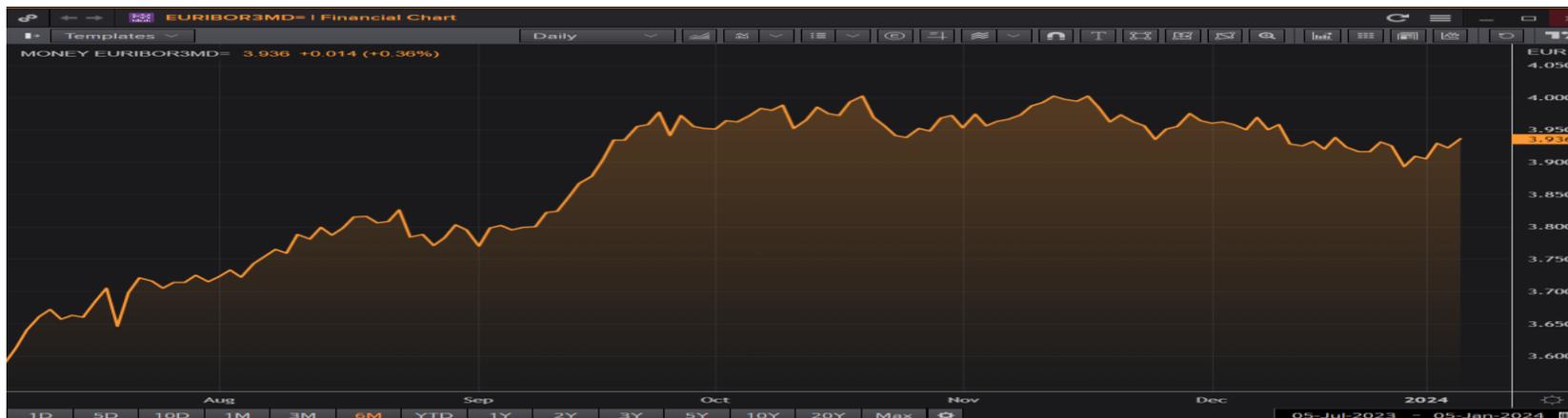
# Inverse Zinskurve – 3-Monats-Euribor vs. 10-Jahres-EUR-Swap-Rate



Im linken Chart sehen wir oben den 10-Jahres-EUR-Swapsatz und darunter den 3-Monats-Euribor.

Der 10-Jahres-Swapsatz gilt als Referenzzinssatz für 10-jährige Fixzinskredite, der 3-Monats-Euribor als einer der wichtigsten Benchmarks für einen variabel verzinsten Kredit.

Aktuell beträgt die Differenz rd. 1,35% (Ende Dezember noch 1,50%). Mit anderen Worten: Bei einer Fixzinsvereinbarung auf 10 Jahre spart man sich momentan EUR 135.000,-- pro 10 Millionen Krediteinheit gegenüber einem variablen Kredit (ceteris paribus gleiche Kreditaufschläge).

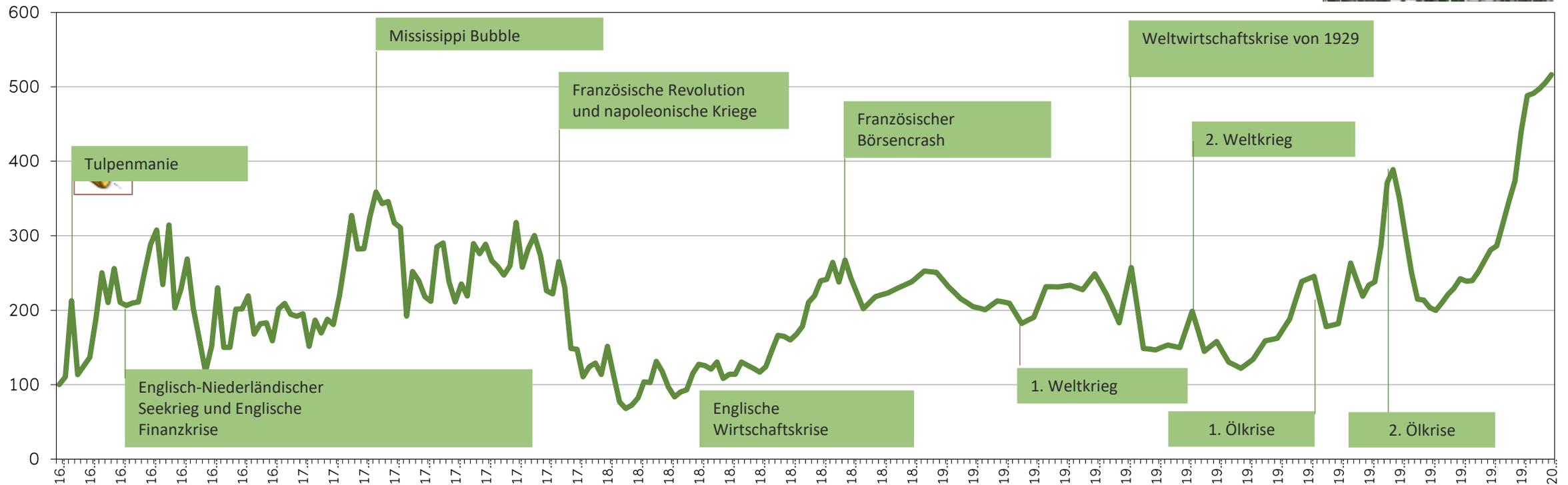


# Immobilienpreise - Langzeitentwicklung

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)



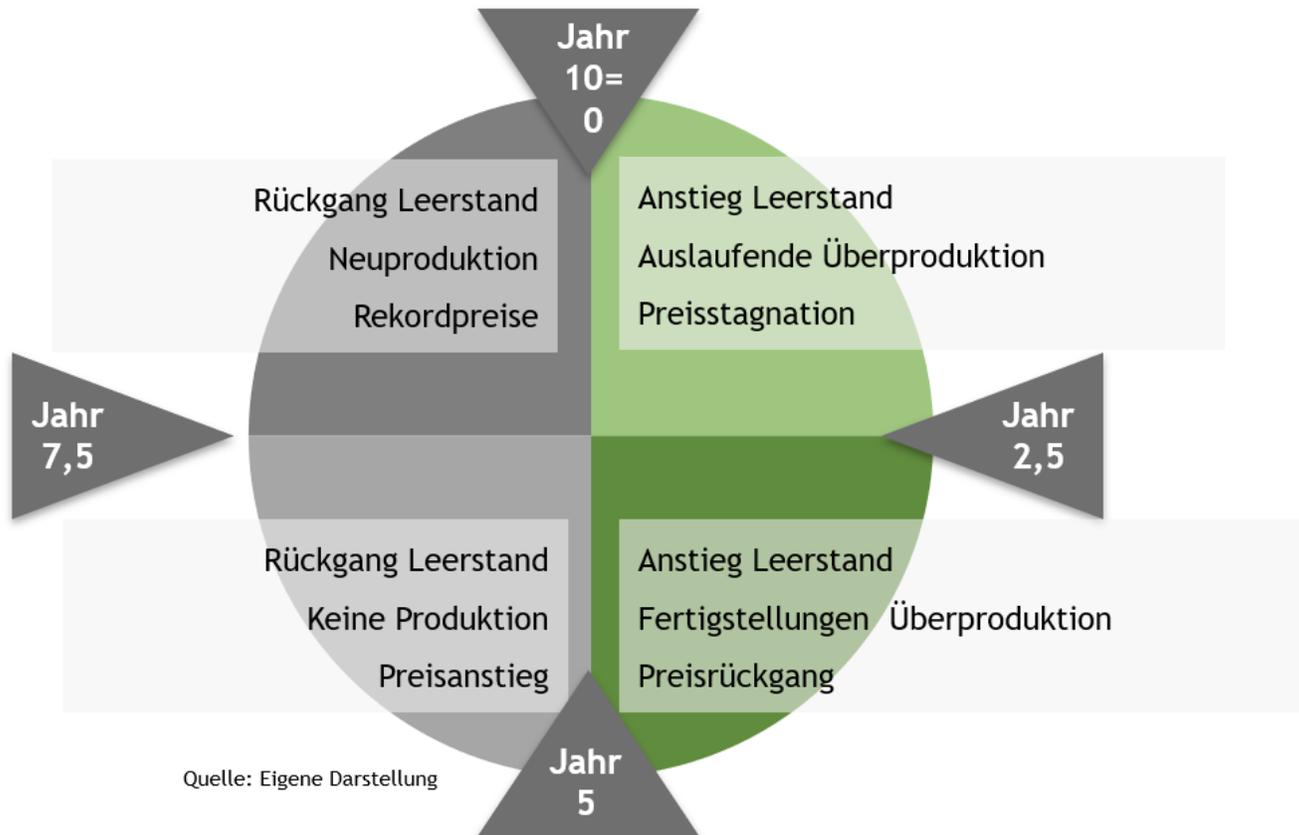
Quelle: Piet Eichholtz, Maastricht University | Eigene Abbildung

# Der Immobilienzyklus – Theorie und Realität

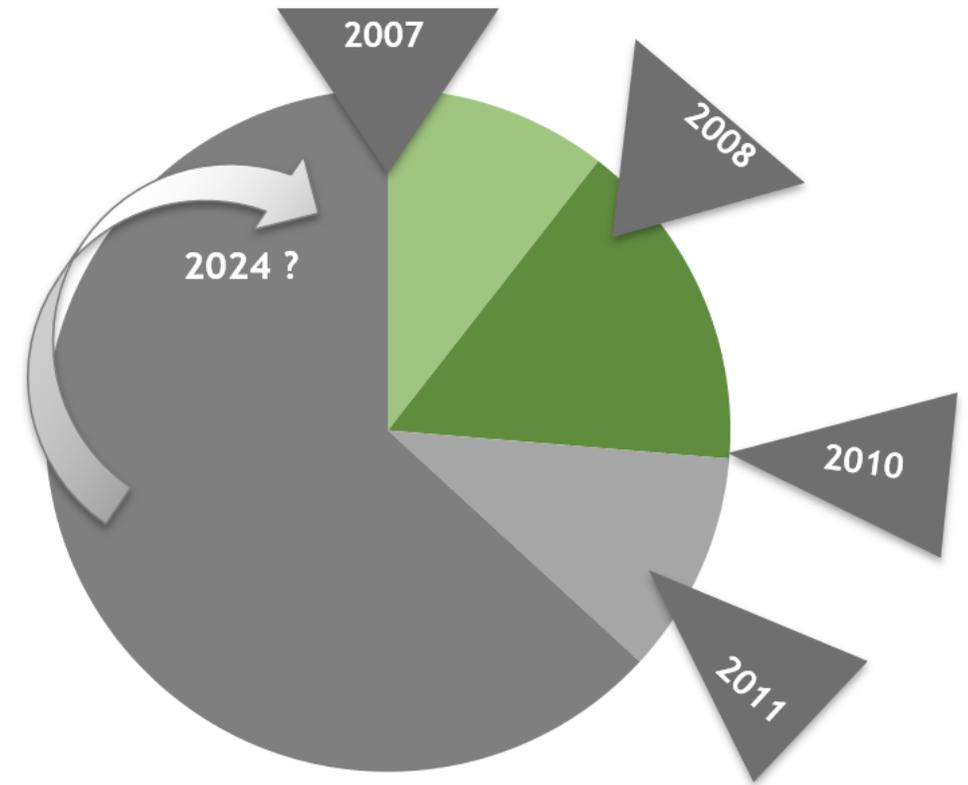
## Der Immobilienzyklus in der Theorie und der Realität

Merkmale von Marktphasen und Einordnung der aktuellen Marktsituation

Zeitverlauf in der Theorie

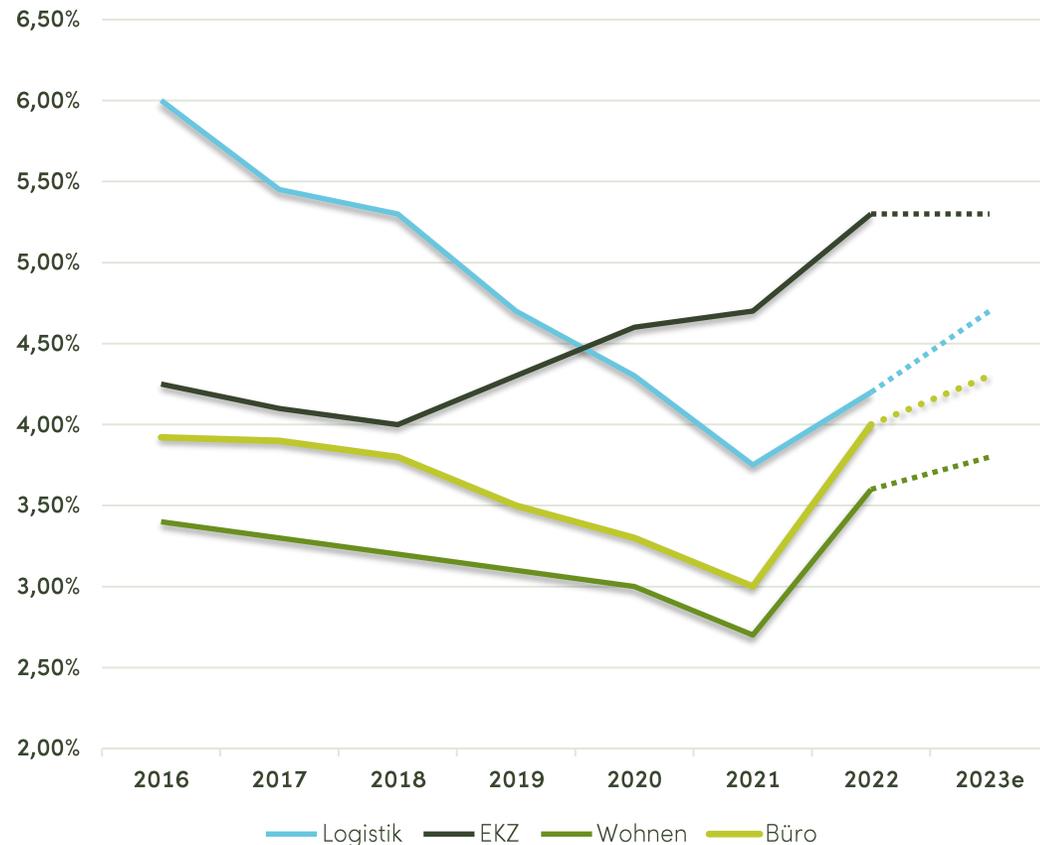


Zeitverlauf in der Praxis

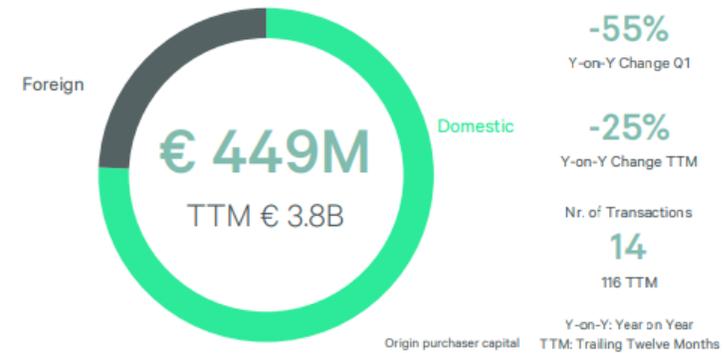


- Zusammenhang Fremdkapitalzinsen - Preise von Immobilien
- Staatliche Eingriffe - "Mietpreisbremse", Mietpreisdeckel, Deckelung der Indexierung, restriktive gesetzliche Maßnahmen (MRG)
- Nachhaltigkeit, Klimaziele
- Bodenversiegelung

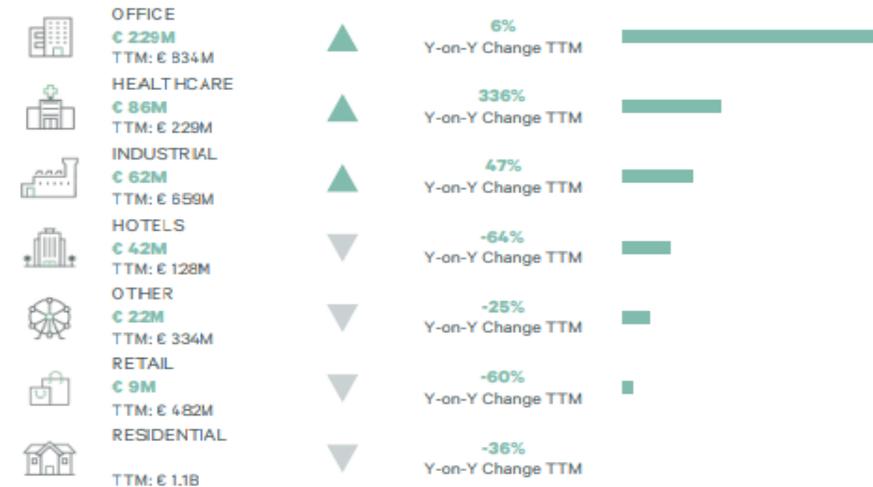
## Spitzenrenditen (%)

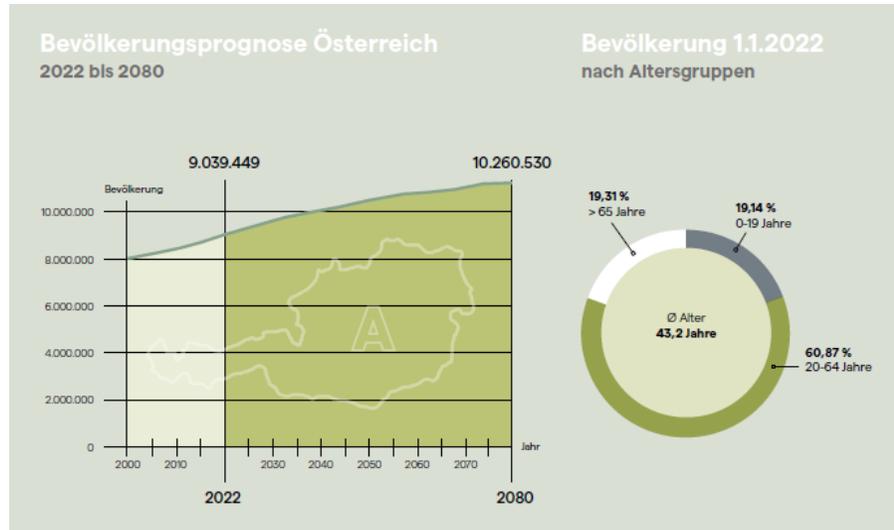


Source: CBRE Research 01/2024

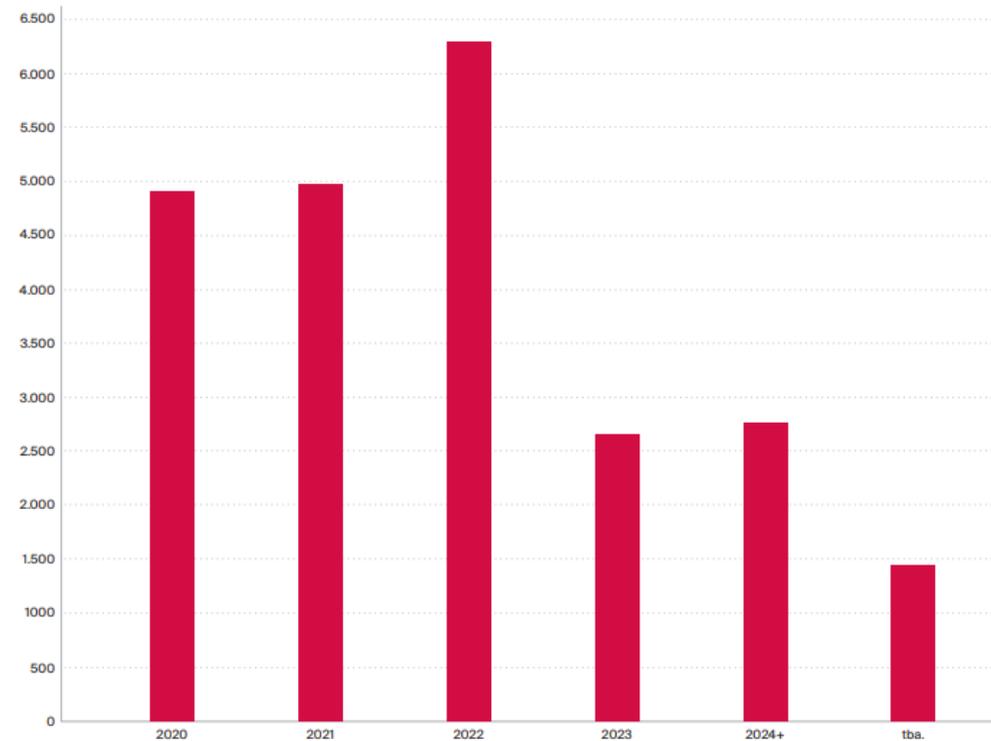


## Investment by Sector (Austria)





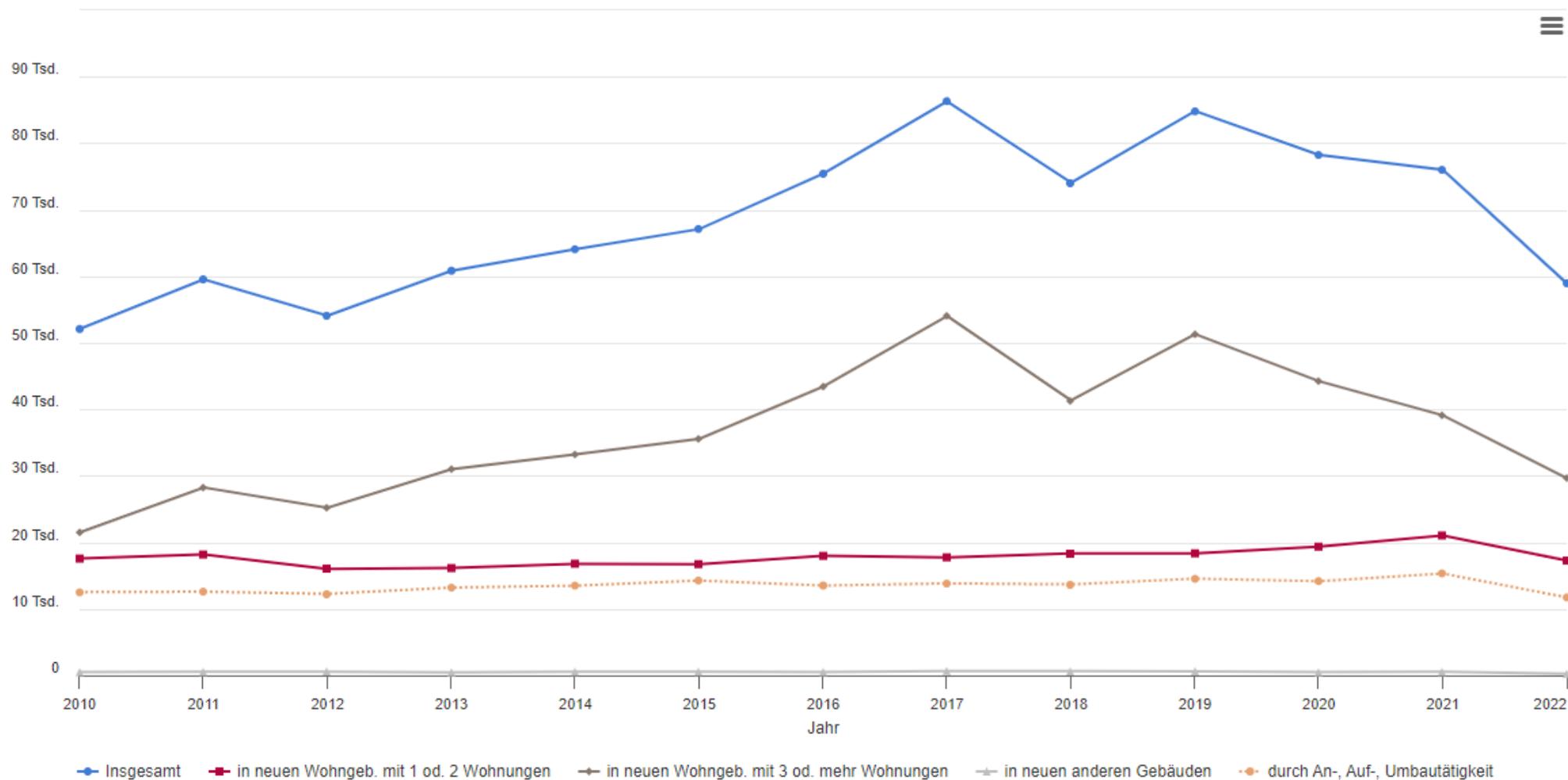
Fertigstellungen freifinanzierter Mietwohnungen



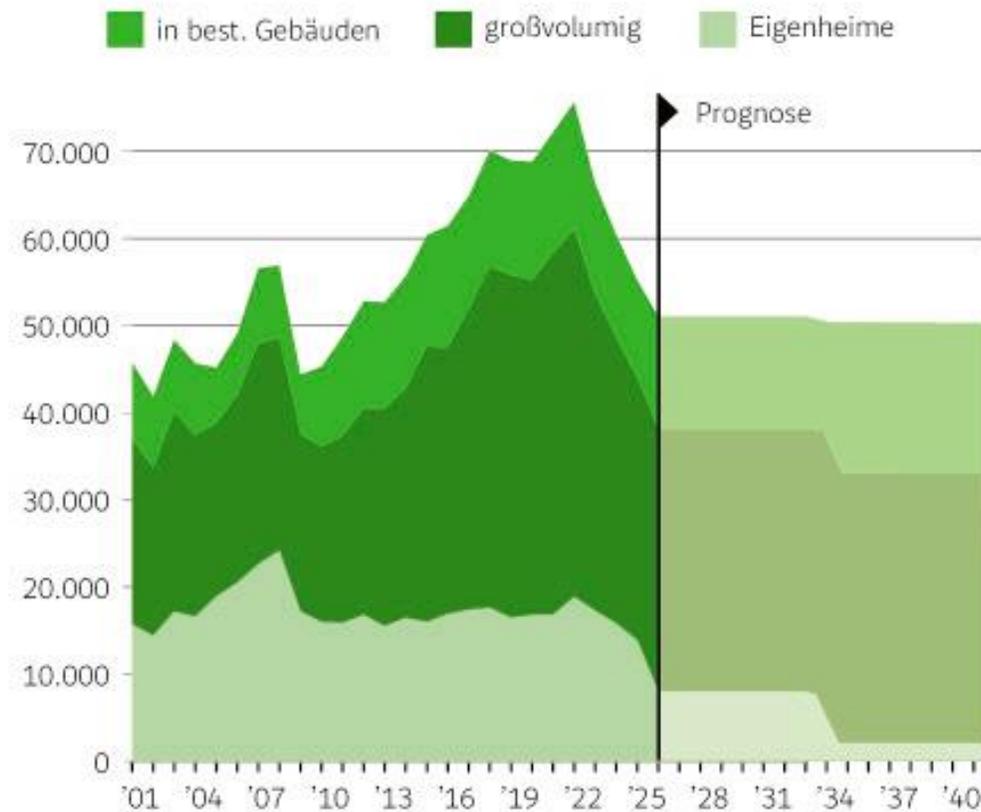
- Das bedeutet ein **Wachstum von 13,5 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 28,9 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,8 % sinken**
- 2080 werden in Österreich mehr als **10 Mio. Menschen leben**

# Baubewilligte Wohnungen in Österreich

⊖ Baubewilligte Wohnungen, Jahre 2010 bis 2022

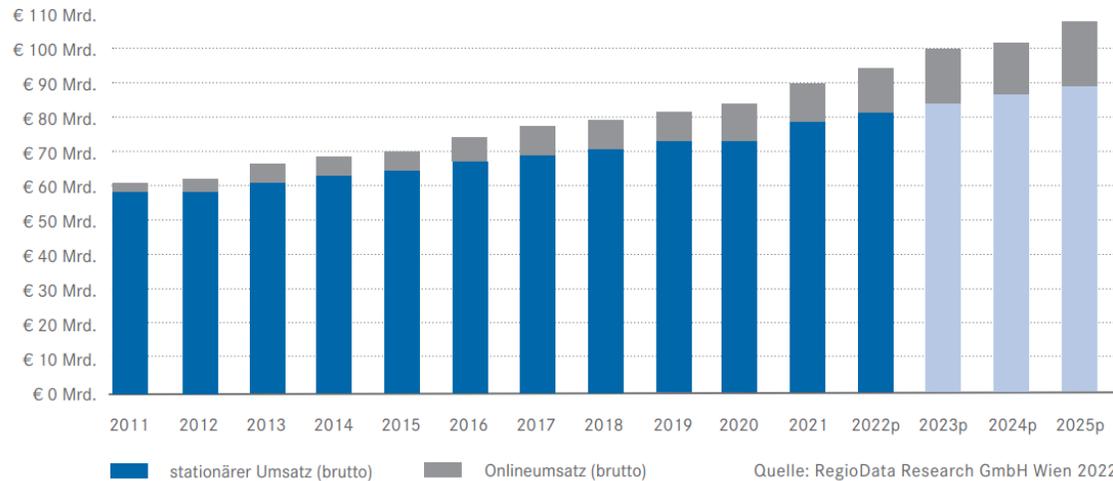


# Fertiggestellte Wohnungen in Österreich



Quelle: Statistik Austria, AGWR, Haushaltsprognose, IIBW

## Umsätze im Einzelhandel in Österreich



Quelle: EHL / CBRE

▲ **5,10%**  
Rendite Fachmarktzentrum

▲ **5,40%**  
Rendite Shopping Center

▲ **4,05%**  
Rendite Geschäftsstraßen

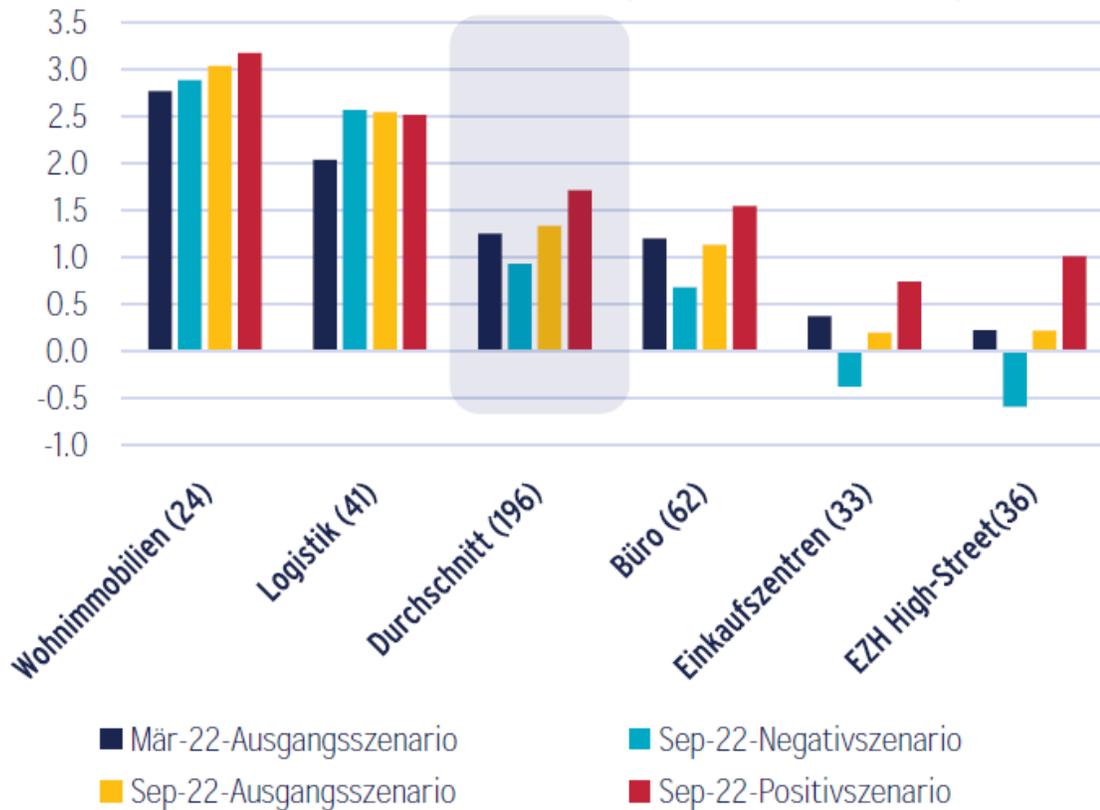
▶ **€15/m<sup>2</sup>/Monat**  
Spitzenmiete Fachmarktzentrum

▶ **€100/m<sup>2</sup>/Monat**  
Spitzenmiete Shopping Center

▶ **€360/m<sup>2</sup>/Monat**  
Spitzenmiete Geschäftsstraßen

# Premium-Mietzuwächse nach Immobilientyp in den nächsten 5 Jahren

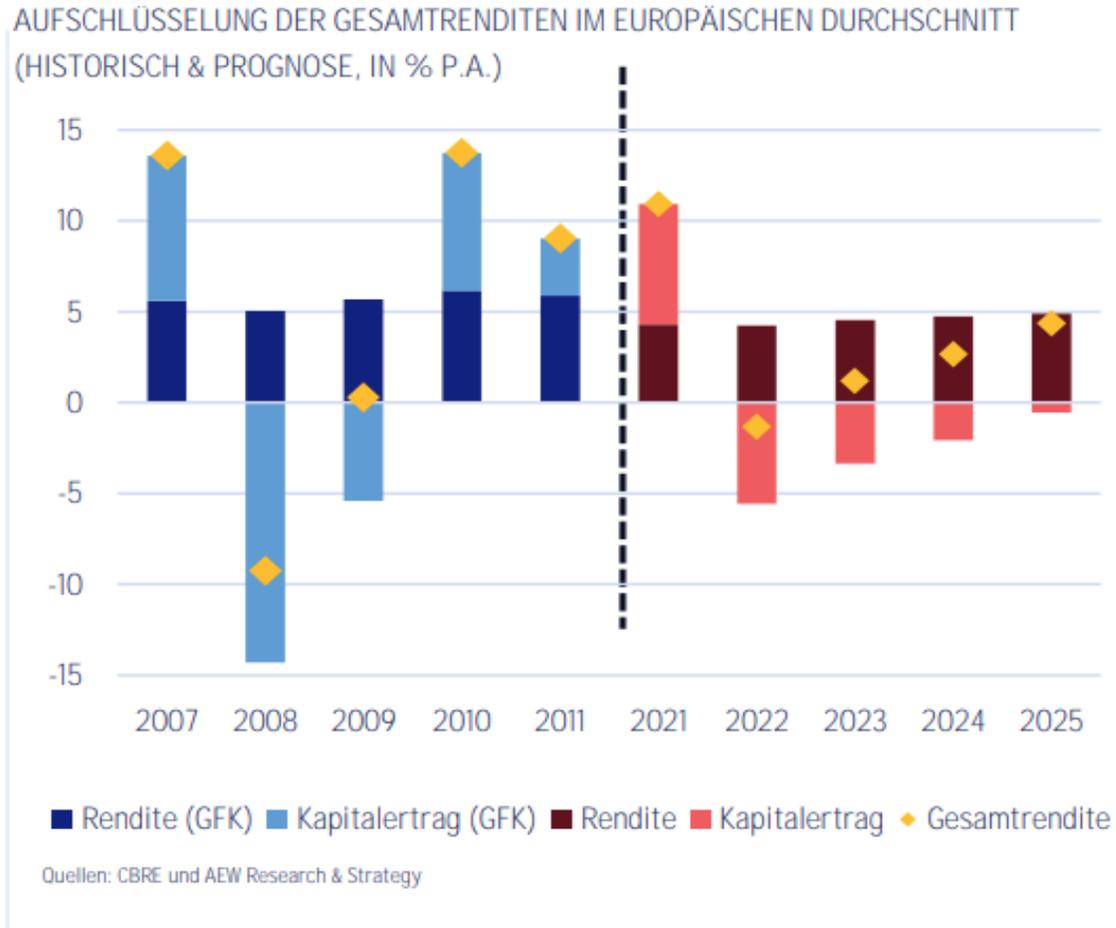
EUROPÄISCHER DURCHSCHNITT: PREMIUM-MIETZUWÄCHSE NACH IMMOBILIENTYP IN DEN NÄCHSTEN 5 JAHREN (23-27, IN % PER ANNUM)



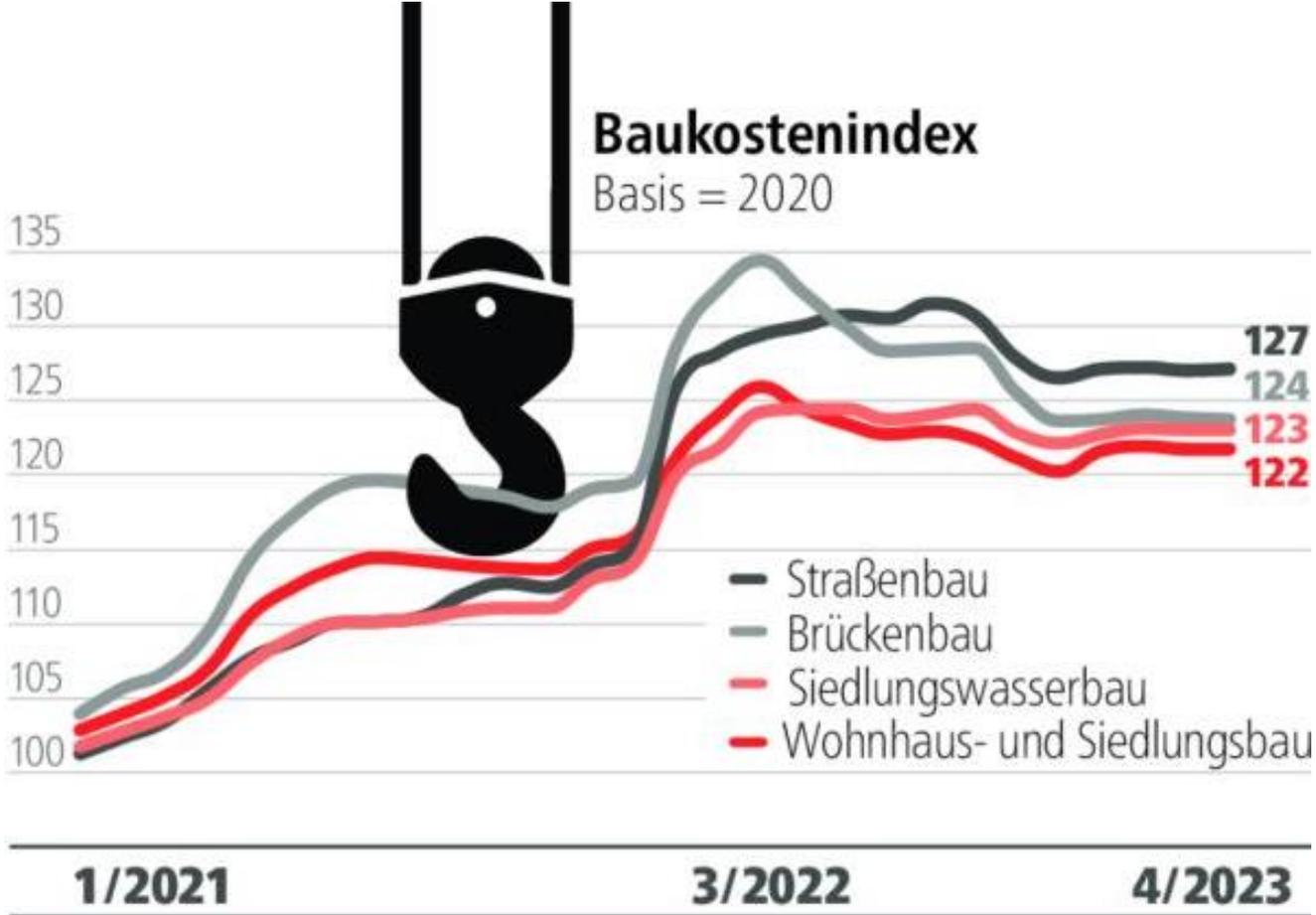
- Starke Mietzuwächse bei Wohnimmobilien und Logistik, während Einkaufszentren und EZH High-Street keine hohen Zuwächse zu erwarten sind

Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy

# Gesamtrenditen

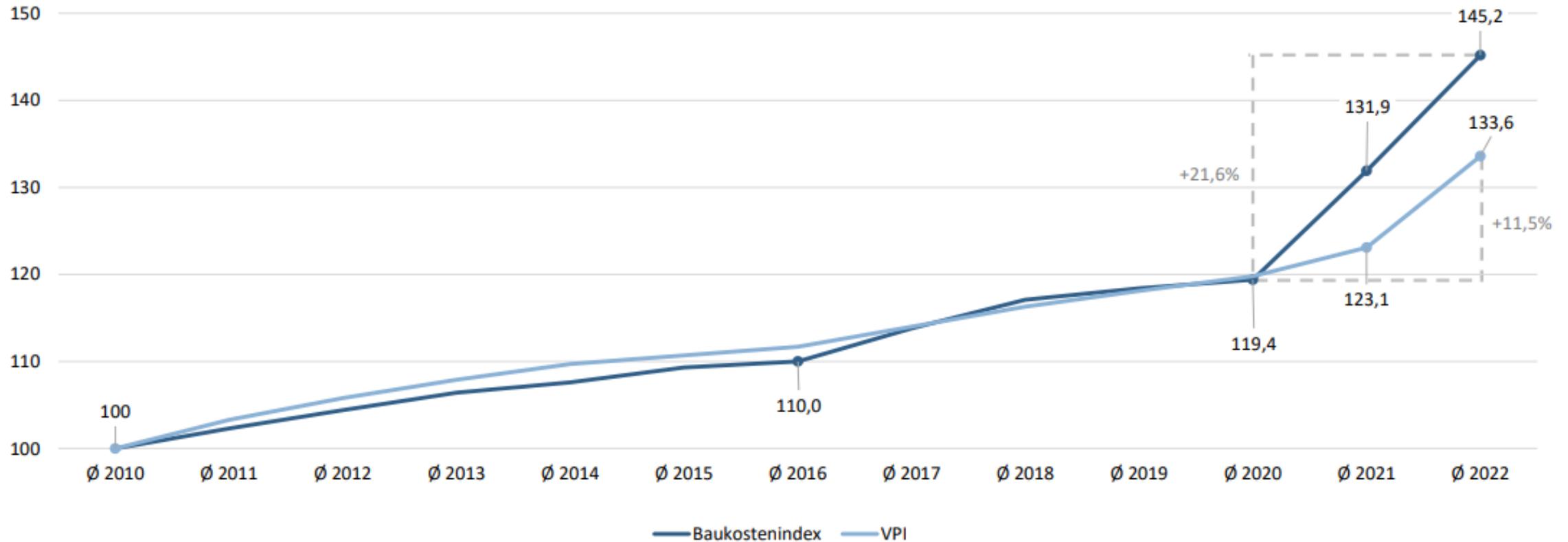


- ◆ Moderate Kapitalwertverluste im Vergleich zur Globalen Finanzkrise

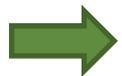


# Baukostenindex im Vergleich zum VPI

Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau Basisjahr 2010



- ◆ Aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen werden Bauprojekte verschoben oder abgesagt, dies führt zu einer Angebotsabnahme für die Zukunft
- ◆ eingeschränkte Leistbarkeit von Wohnungseigentum (Zinsanstieg, regulatorische Vorgaben) führt zu höherer Mietnachfrage im Wohnungsbereich



Vorteile für Immobilienbestandshalter

- ◆ Weiterhin **hohe Inflation**
  - Mietindexierungen voraussichtlich nicht in allen Bereichen umsetzbar
  - Indexierte Mieten können Renditeanstiege voraussichtlich nur teilkompensieren
  - Druck auf Immobilienwerte
  - Weiterhin hohe kurzfristige Zinsen zu erwarten

# Kapitalisierungszinssatz vs. Mietindexerhöhung

| Zins                              | 0,00%       | 1,00%       | 2,00%       | 3,00%       | 4,00%       |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Mietrendite</b>                | 3,3%        | 4,3%        | 5,3%        | 6,3%        | 7,3%        |
| <b>Miete p.a./ Vervielfältige</b> | 30,0        | 23,1        | 18,8        | 15,8        | 13,6        |
| € 100 000                         | € 3 000 000 | € 2 310 000 | € 1 880 000 | € 1 580 000 | € 1 360 000 |
| € 110 000                         | € 3 300 000 | € 2 540 000 | € 2 060 000 | € 1 740 000 | € 1 500 000 |
| € 120 000                         | € 3 600 000 | € 2 770 000 | € 2 250 000 | € 1 900 000 | € 1 640 000 |
| € 130 000                         | € 3 900 000 | € 3 000 000 | € 2 440 000 | € 2 050 000 | € 1 770 000 |
| € 140 000                         | € 4 200 000 | € 3 230 000 | € 2 630 000 | € 2 210 000 | € 1 910 000 |
| € 150 000                         | € 4 500 000 | € 3 460 000 | € 2 810 000 | € 2 370 000 | € 2 050 000 |

Werte kfm. auf Zehntsd. gerundet

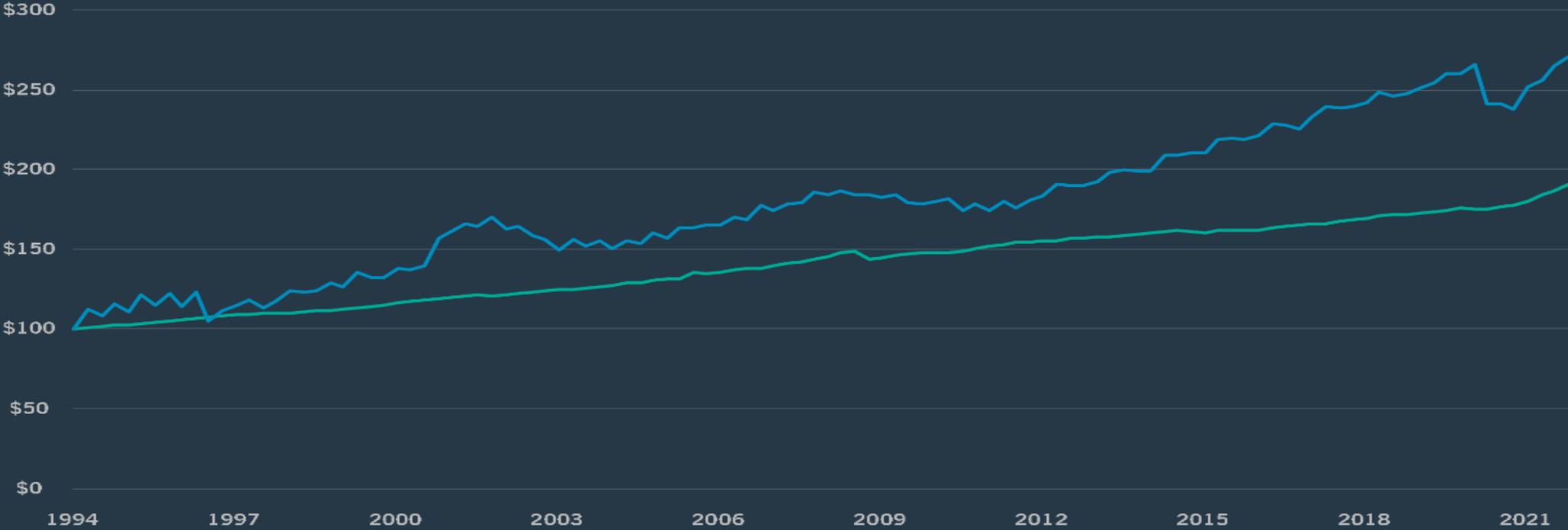
Grundaussage: Der Zinshebel wirkt deutlich größer, als der Inflationshebel!

z. B.: Wenn Zinsen um 1% steigen, muss die Miete um 30% steigen, damit der Preis / VKW gleich bleibt.

Steigen die Zinsen, muss sich auch die Mietrendite erhöhen, sonst zahlt es sich nicht mehr aus!

## Rents are highly correlated with inflation

● RENT GROWTH ● INFLATION



Data source: Rent growth is represented by real estate net operating income: NCREIF; inflation: Moody's Analytics; 01 Jan 1994 – 31 Dec 2021. Past performance does not guarantee future results.

## Historische Zitate (2)

" Warten Sie nicht mit dem Kauf von Immobilien. Kaufen Sie eine Immobilie und warten Sie.“

Will Rogers

## Historische Zitate (3)

"Geld allein macht nicht glücklich. Es gehören auch noch Aktien, Gold und Grundstücke dazu."

Danny Kaye

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

# Disclaimer

Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 01/2024. 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 Marketingmitteilung 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 Angebot noch eine Einladung zur Angebotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die persönlichen Merkmale des Kunden (wie Erfahrungen und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments sind zu berücksichtigen.

Für das öffentliche Angebot 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., Wipplingerstraße 35, 1010 Wien sowie bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Heßgasse 1, 1010 Wien und unter [www.llb.at](http://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.