

Die Immobilie in historischen Zitaten - Was ist heute noch aktuell?

Österreichisches Fondsforum 2022 – 22. bis 25. März 2022



Zitate (1)

"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 Markt-Daten

Money Markets

Tenor	in %
O/N	-0.58
3M-Euribor	-0.50
6M-Euribor	-0.41

Gov. Bond Yields

Tenor	AT in %	DE in %	IT in %	GR in %	US in %
2 YR	-0.35	-0.38	0.17	0.50	1.75
5 YR	0.26	0.02	1.02	1.39	1.96
7 YR	0.38	0.10	1.45	1.60	2.01
10 YR	0.71	0.28	1.89	2.62	2.01
30 YR	1.08	0.44	2.41	2.99	2.36

Indices

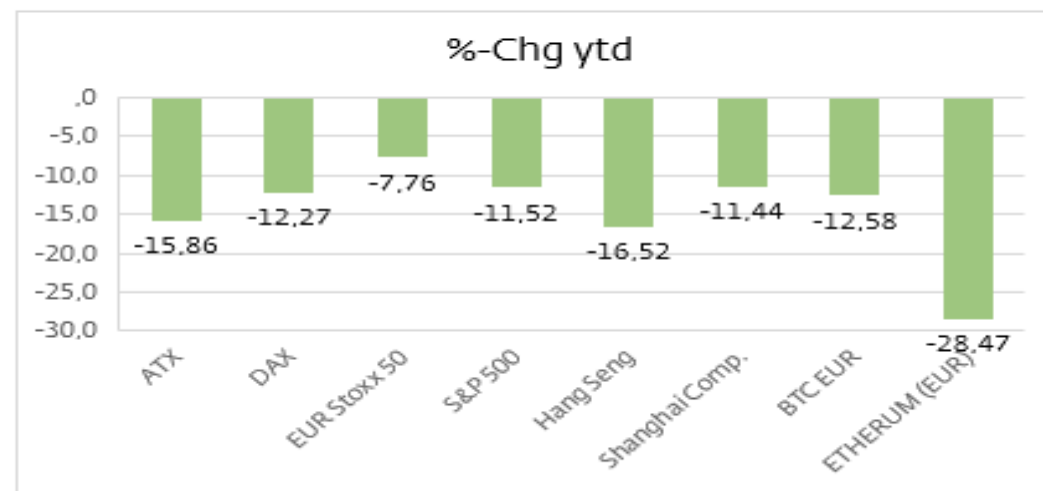
	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
ATX	3.179,15	2,22	-15,86	2,86
DAX	13.628,11	2,25	-12,27	-3,91
EUR Stoxx 50	3.491,13	0,82	-7,76	8,01
S&P 500 (USD)	4.204,31	0,32	-11,52	6,95
Hang Seng	20.553,79	-4,97	-16,52	-32,04
Shanghai Comp.	3.309,75	-2,60	-11,44	-6,65

Commodities

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
GOLD \$	1956,26	-1,46	7,02	13,34
SILVER \$	25,08	-2,8	7,79	-3,21
WTI \$	103,24	-5,57	37,20	57,28
BRENT CRUDE \$	106,48	-5,49	36,90	53,83

Cryptocurrencies

	Close 1-D	%-Chg 1 day	%-Chg ytd	%-Chg 1YR
BTCEUR	35.445,32	-0,68	-12,58	-25,89
BTCUSD	38.823,44	2,73	-16,20	-32,96
ETHERUM (EUR)	2.351,31	1,99	-28,47	53,37



USA – Renditen Staatsanleihen



Deutschland – Renditen Staatsanleihen



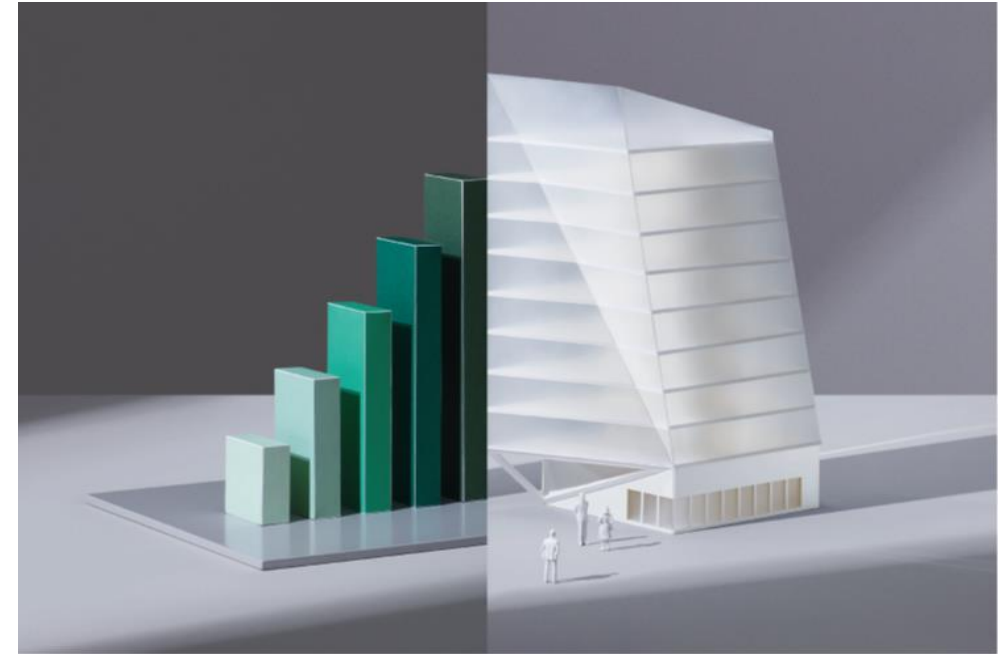
Zitate (2)

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

Danny Kaye

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)



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

Zitate (3)

"Auch aus Steinen, die dir in den Weg gelegt werden, kannst du etwas Schönes bauen."

Johann Wolfgang von Goethe

Formen von Immobilienanlagen



Zitate (4)

"Neunzig Prozent aller Millionäre werden dies durch den Besitz von Immobilien. In der Immobilienbranche wurde mehr Geld verdient als in allen industriellen Investitionen zusammen. Der kluge Investor von heute steckt sein Geld in Immobilien."

Andrew Carnegie

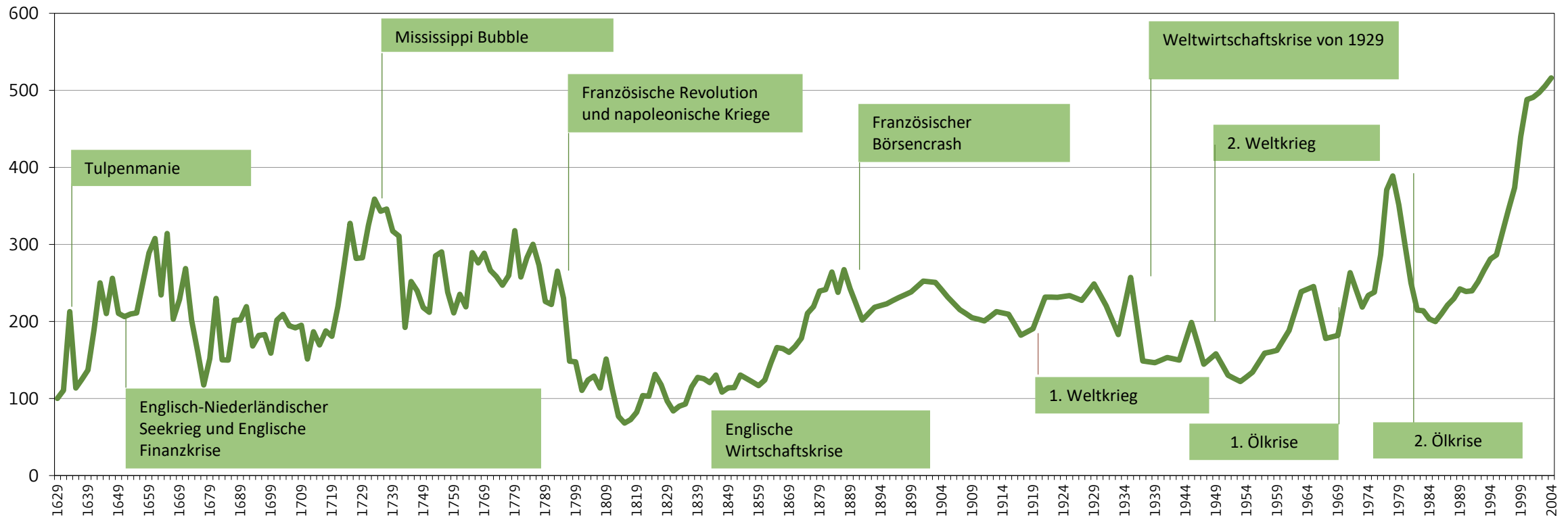
Immobilienpreise - Langzeitentwicklung

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)



Zitate (5)

"Kaufen Sie Land, es wird nicht mehr nachproduziert."

Mark Twain

Zitate (6)

"Meinungen sind wie Grundstücke: Erstens sind sie zu teuer, und zweitens kann man nicht immer darauf bauen."

Dieter Hildebrandt

Zitate (7)

"Es ist ein angenehmes Gefühl zu wissen, dass man auf dem eigenen Boden steht. Land ist das Einzige, was nicht wegfliegen kann."

Anthony Trollope

Immobilienzyklus und Timing von Investments

Extrembeispiel eines prozyklischen Investments – die World Wide Plaza Transaktion



2007:
Bauträger kauft das World Wide Plaza in
Midtown Manhattan für USD 1,8 Mrd.
Hypothek Deutsche Bank: USD 1 Mrd.



Kurve:
Moody 's Commercial Property Price Index
(Symboldarstellung)

2009:
Deutsche Bank verkauft
World Wide Plaza
zu USD 600 Mio.

Jan01 Jan02 Jan03 Jan04 Jan05 Jan06 Jan07 Jan08 Jan09 Jan10

Zitate (8)

"Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt."

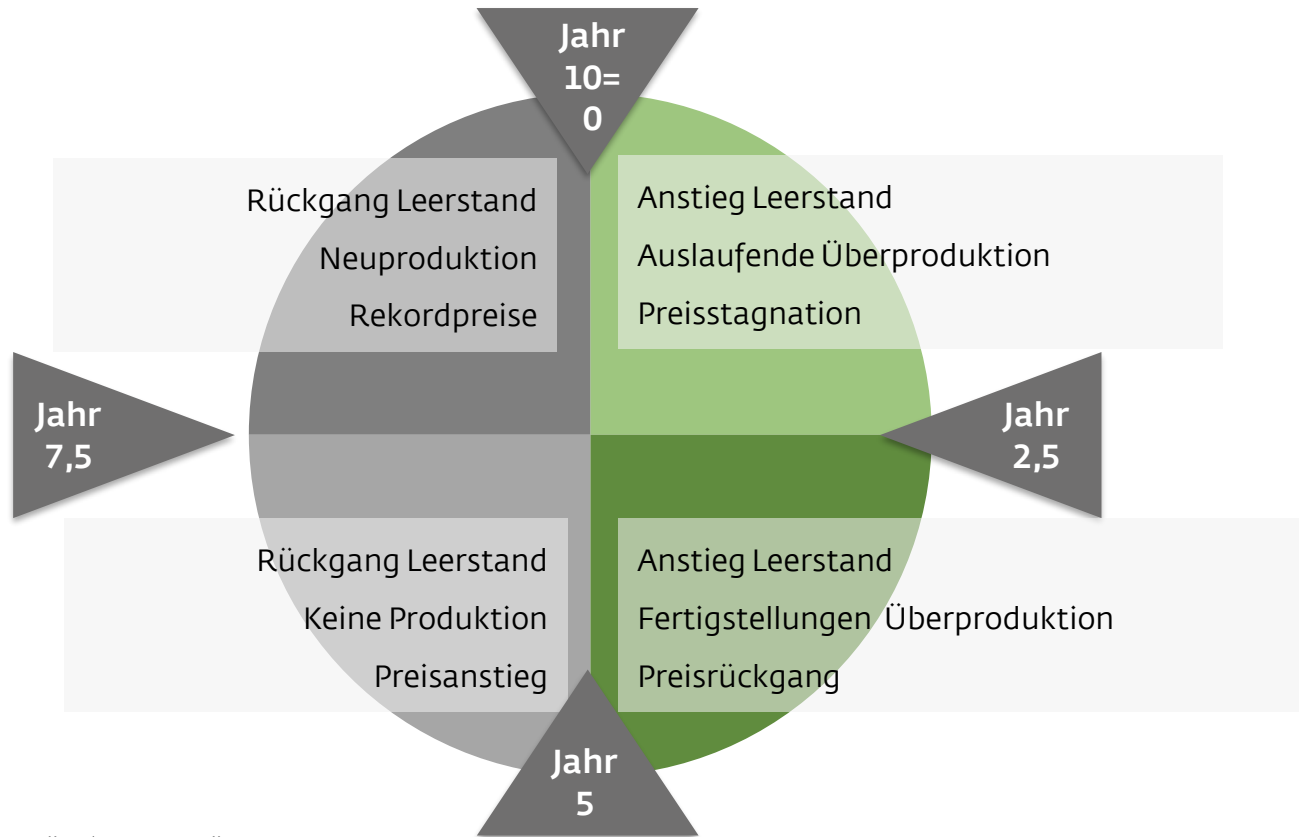
Franklin D. Roosevelt

Der Immobilienzyklus – Theorie und Realität

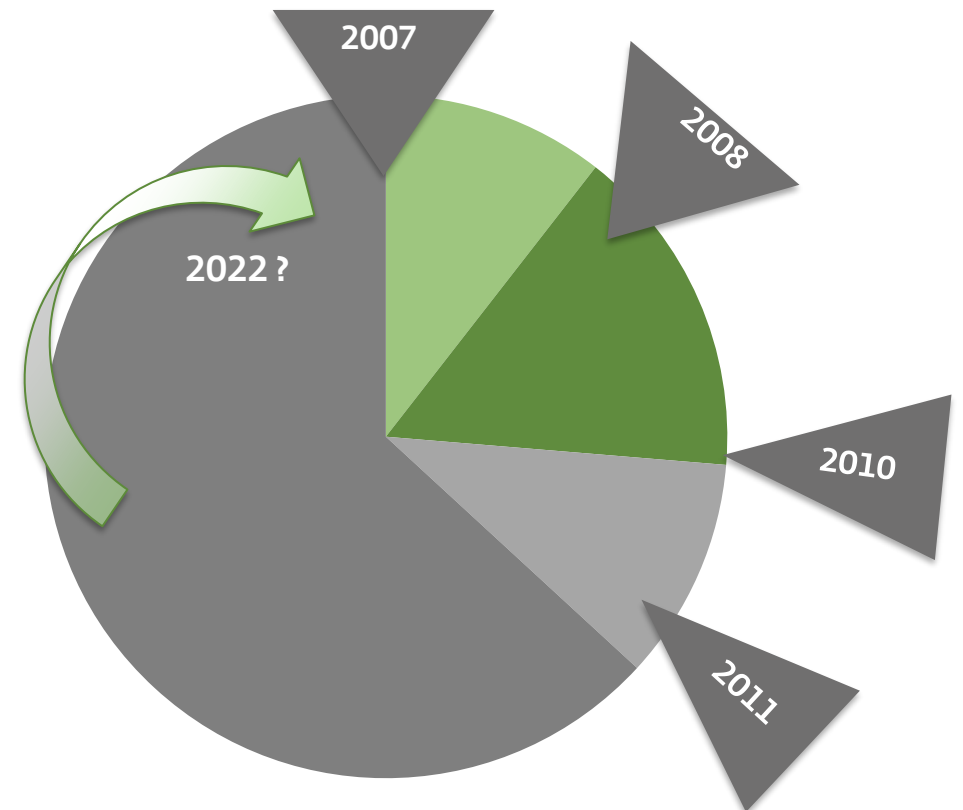
Der Immobilienzyklus in der Theorie und der Realität

Merkmale von Marktphasen und Einordnung der aktuellen Marktsituation

Zeitverlauf in der Theorie



Zeitverlauf in der Praxis



Zitate (9)

"Immobilienkauf ist nicht nur der beste Weg, der schnellste Weg, der sicherste Weg, sondern auch der einzige Weg, um reich zu werden."

Marshall Field

Überblick der Folgewirkungen der Covid-19-Lockdowns (1)

- ◆ Bei **Wohnobjekten, Büroliegenschaften** und **Logistikimmobilien** gab es kaum eine Auswirkung auf die Zahlung der Mieten
- ◆ Bei **österreichischen Gewerbeliegenschaften**, welche aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen waren, war zumindest mit teilweisen temporären Mietausfällen zu rechnen. Dies betrifft im Wesentlichen Hotels sowie den gesamten Einzelhandel mit Ausnahme von Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheken, Tiernahrung und Trafiken
- ◆ Gänzlich anders sieht die Sache in **Deutschland** aus. Dort trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache und damit auch das Risiko von Beeinträchtigungen infolge höherer Gewalt

Überblick der Folgewirkungen des Covid-19-Lockdowns (2)

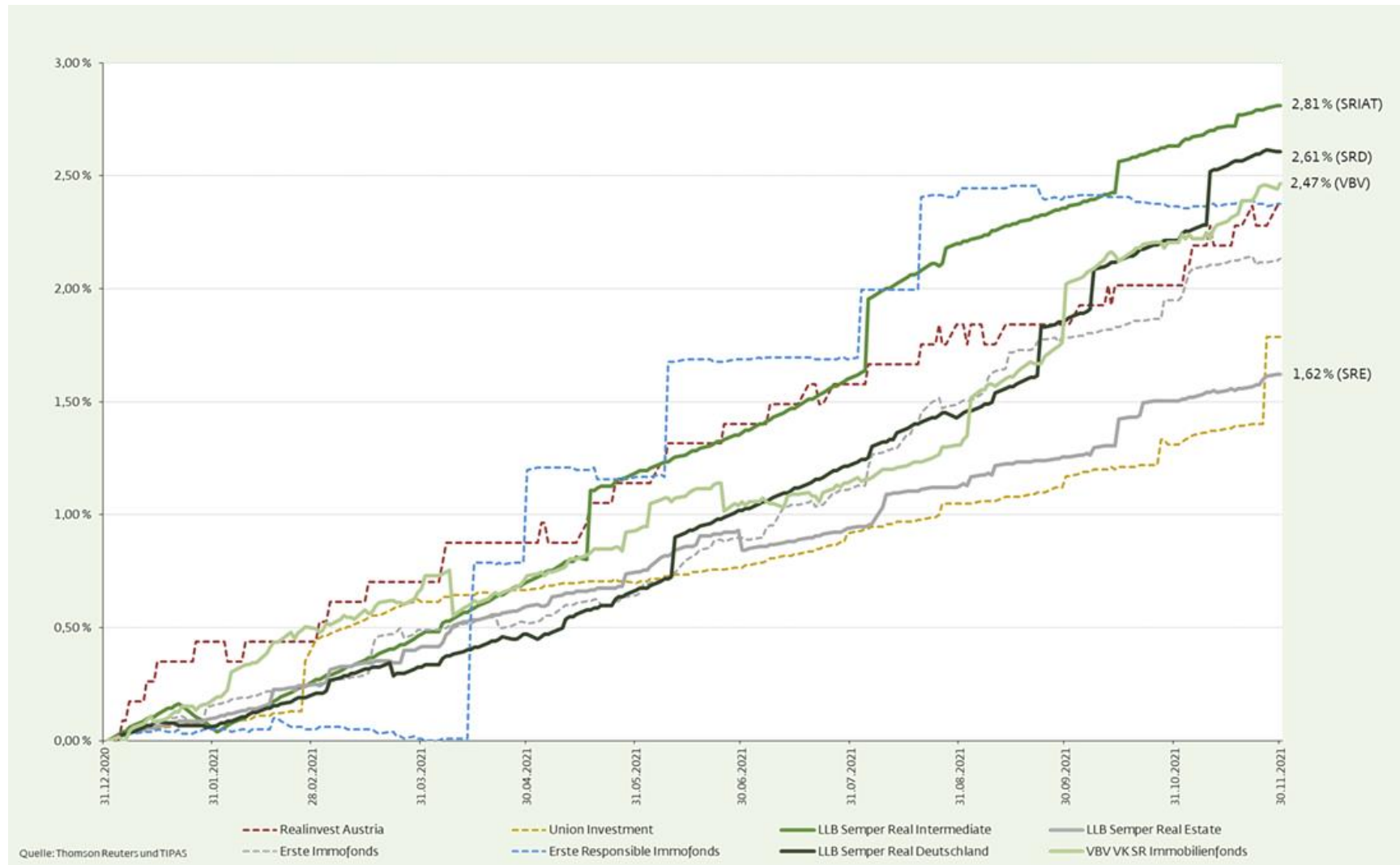
- ◆ Auf die **Bewertung von Immobilien** hat diese tiefgreifende Krise – unter der Prämisse, dass sie im Laufe der nächsten Monate abebbt – aus heutiger Sicht wenig bis keine Auswirkungen gezeigt
- ◆ **Insgesamt wenig Renditeänderungen**, aber Unterschiede bei den einzelnen Sektoren, Mietänderungen indizieren Preisanpassungen
 - ◆ **Gewinner**: Wohnen, betreutes Wohnen, Büros mit öffentlichen Mietern, Nahversorgungscenter, Logistik
 - ◆ **Verlierer**: High Street Retail, Einkaufscenter (Güter des nicht-täglichen Bedarfs), Beherbergung, Entertainment
- ◆ **Kurzfristige Liquiditätsabflüsse** von institutionellen Anlegern (bei indirekten Investments) – Sanierung passiver Grenzverletzungen – nur zu Beginn der Krise, hingegen **Liquiditätszuflüsse in den direkten Immobilienmarkt**

Zitate (10)

"Nach meiner Erfahrung sind im Immobiliengeschäft vergangene Erfolgsgeschichten in der Regel nicht auf neue Situationen anwendbar. Wir müssen uns ständig neu erfinden und mit innovativen neuen Geschäftsmodellen auf den Wandel der Zeit reagieren."

Akira Mori

Immobilienfonds Österreich



Vergleich 2021 Performance
**offene Immobilienfonds
 Österreich**

Zitate (11)

"Ich denke immer noch, dass der Kauf eines Hauses die beste Investition ist, die eine Person machen kann."

"Wenn Sie kein eigenes Haus besitzen, kaufen Sie eines. Wenn Sie ein Haus besitzen, kaufen Sie ein anderes. Wenn Sie zwei Häuser besitzen, kaufen Sie ein Drittes. Und leih deinen Verwandten das Geld, um ein Haus zu kaufen."

John Paulson

Immobilienfonds Österreich

Rücknahmebestimmungen ab 1. Jänner 2022

- ♦ Die österr. Immobilienfondsbranche hat sich seit ihrer Entstehung im Jahr 2003 sehr positiv entwickelt. Das verwaltete Gesamtvolumen stieg mittlerweile auf mehr als € 10 Mrd.
- ♦ Dem Beispiel Deutschlands folgend möchte der österr. Gesetzgeber die Sicherheit von Immobilienfonds weiter erhöhen. Durch die neue Gesetzesregelung sollen Immobilien-KAGs die Liquidität der Fonds künftig besser planen können und damit auch die Rücknahmewünsche der AnlegerInnen besser und interessewahrend für alle Anteilhaber im Fonds bedienen können.
- ♦ Die neue Regelung sieht vor, dass Anleger von offenen Immobilienfonds künftig ihre Anteile stets nach Ablauf einer 12-monatigen Mindestbeholdedauer und einer 12-monatigen Rückgabefrist einlösen können. Die Einführung dieser Fristen dient der Sicherstellung einer stabilen Liquidität in offenen Immobilienfonds und unterstreicht die Eignung von Immobilienfonds für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Anlage. Die Rückgabeerklärungen werden in der Regel gegenüber der depotführenden Bank abgegeben.
- ♦ Für bestehende Fonds ist für die Einführung der neuen Rücknahmeregelungen eine Übergangfrist bis 1.1.2027 vorgesehen. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt sind die neuen Regelungen von der Kapitalanlagegesellschaft umzusetzen. Anleger werden von der Umsetzung mindestens 1 Jahr vor Inkrafttreten der entsprechenden Fondsbestimmungsänderung informiert (Veröffentlichung). Dies dient dem Anlegerschutz.
- ♦ Immobilienspezialfonds können unter bestimmten Umständen andere Rückgabefristen vorsehen.

Immobilienfonds Österreich

Nachhaltigkeit ESG - rechtliches Umfeld

- ♦ Die EU hat sich als Ziel gesetzt bis 2050 (Österreich 2040) **klimaneutral** zu **werden** und dazu auf EU-Ebene **gesetzliche Rahmenbedingungen** geschaffen, **um den CO2 Ausstoß** u.a. von Immobilien **zu reduzieren**
- ♦ Wesentliche rechtliche Grundlagen für die Finanzindustrie sind **Disclosure-** und **Taxonomie-Verordnung**

Die EU-Taxonomie-Verordnung nennt in Artikel 9 folgende sechs Umweltziele:

- 1) **Klimaschutz**
- 2) **Anpassung an den Klimawandel**
- 3) Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- 4) Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- 5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- 6) Der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Immobilienfonds Österreich

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

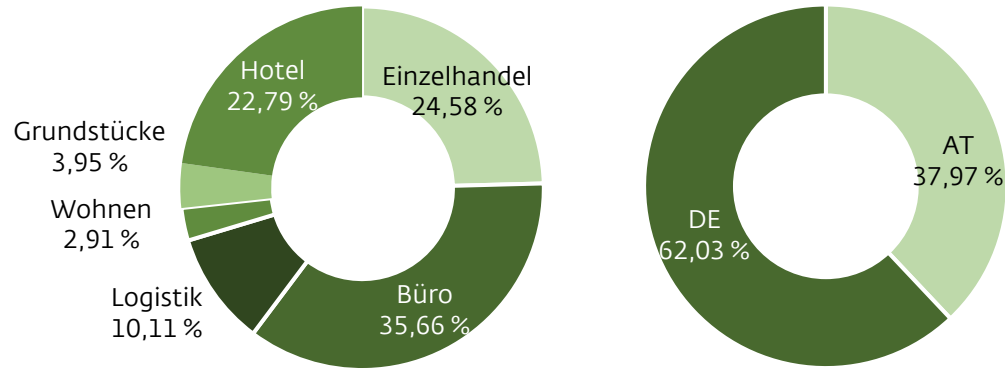
Exit der Immobilie

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

Investitionsschwerpunkte



LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. per 30.12.2021; Aufteilung nach Immobilienwert

* Die Objekte mit ausschließlich Hotelmietern (Single Tenant) machen einen Anteil von rund 12 % der Mieteinnahmen aus. Bei anderen Objekten sind neben Hotels auch z.B. Senioreneinrichtungen oder Arztpraxen eingemietet.

Investitionen in stabilen Märkten **Österreich** und **Deutschland**

Schwerpunkt auf renditestarke **Gewerbenutzung** (Nahversorger, Büro- und Logistikimmobilien)

- ♦ **Hoher Vermietungsgrad** angestrebt
- ♦ Geringer Verwaltungsaufwand
- ♦ **Nachhaltige Renditen** erzielbar
- ♦ Kalkulierbares Mieter-Ausfallrisiko
- ♦ Überschaubares Anschlussvermietungsrisiko

Anlagestrategie für Neuinvestitionen

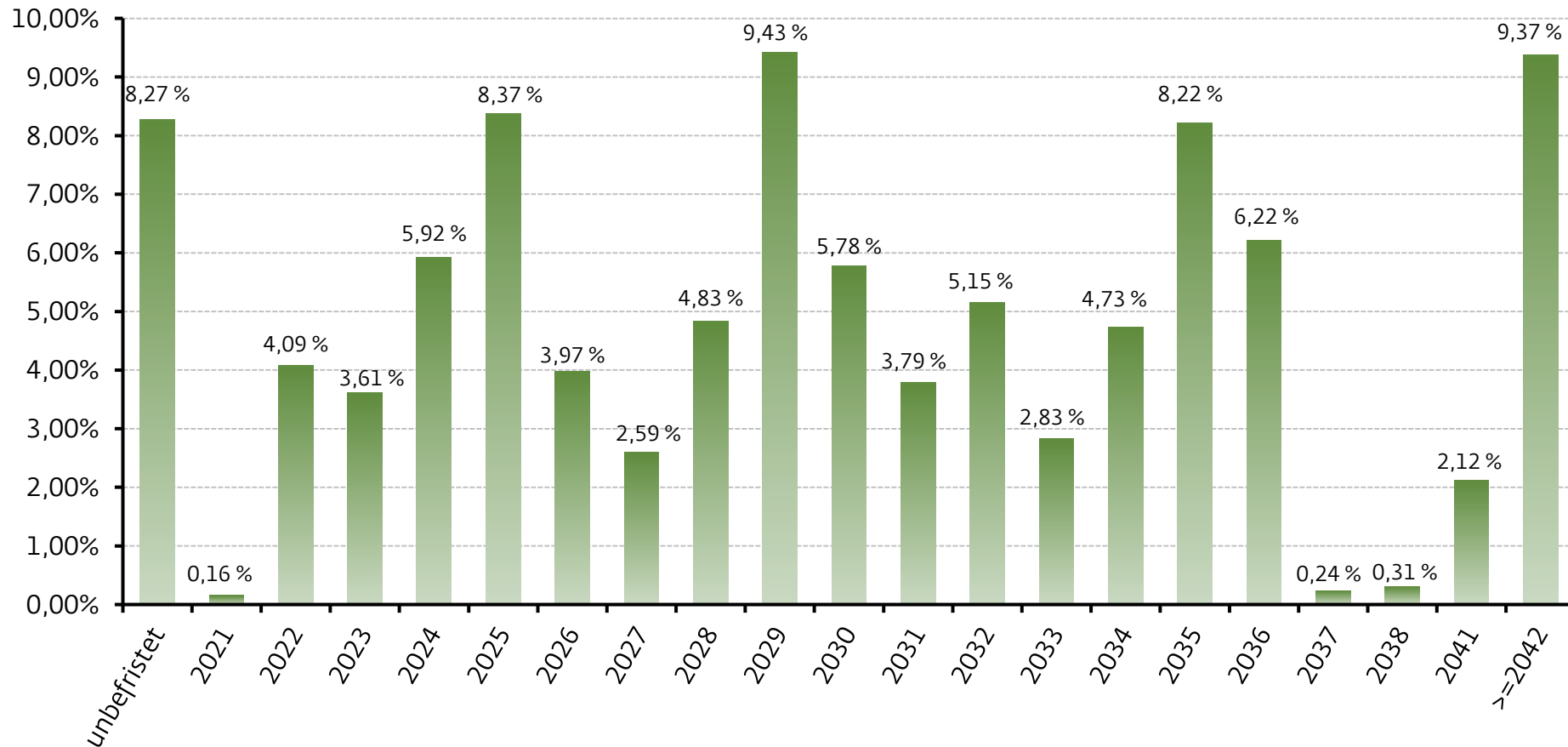
- ♦ Weiterhin Fokussierung auf **Gewerbeimmobilien** in Österreich und Deutschland – in der Vergangenheit haben sich diese Märkte im internationalen Vergleich als sehr stabil erwiesen
- ♦ Fortführung der bewährten **sicherheitsorientierten Anlagestrategie**
- ♦ **Konzentration des Retail-Anteils auf klassische Nahversorger** (kein High Street Retail oder Shopping Center)
- ♦ Zur Risikodiversifikation werden auch Wohnimmobilien angekauft

Zitate (12)

"In den modernen Wohnungen muß noch manches besser werden. Zum Beispiel kann man zwar hören, was für ein Fernsehprogramm der Nachbar eingestellt hat, aber man sieht es noch nicht."

Karl Farkas

Vermietungsgrad & Restlaufzeiten der Mietverträge



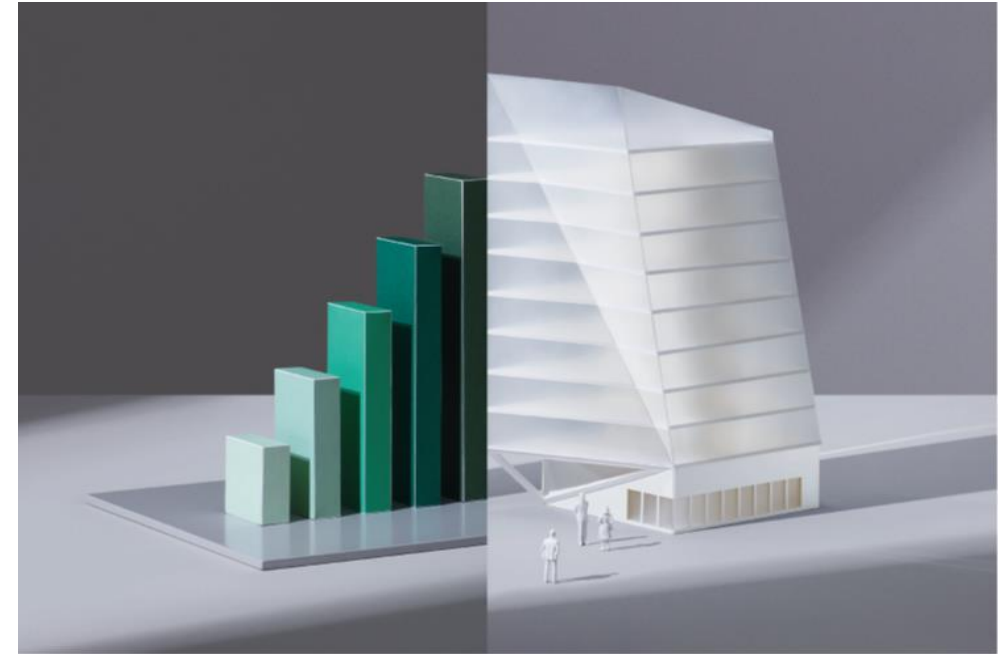
Vermietungsquote der österreichischen Immobilien des LLB Semper Real Estate: **96,88 %**

Vermietungsquote der deutschen Immobilien des LLB Semper Real Estate: **95,50 %**

Darstellung der im jeweils angeführten Jahr ablaufenden mieterseitigen Kündigungsverzichte unter Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten der Immobilien des LLB Semper Real Estate, bezogen auf die derzeitigen Gesamtvermietungs Erlöse des LLB Semper Real Estate. Durch die Insolvenz eines oder mehrerer Mieter können in einzelnen Jahren auch mehr Mietverträge beendet werden.
LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. per 30.12.2021

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** (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)



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

Zitate (13)

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

Will Rogers

Zitate (14)

"Wer immer nur arbeitet, hat keine Zeit zum Geld verdienen."

Robert Rockefeller

Disclaimer

Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 1/2022. 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 Angebot noch eine Einladung zur Angebotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar.

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. 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.