



SwissLife
Asset Managers

Spitzenrenditen massiv gestiegen: Opportunitäten im europäischen Immobilienmarkt

Dr. Andri Eglitis, Head Research Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

25. Oktober 2023

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Agenda

- Situation an den europäischen Immobilieninvestmentmärkten
- Büromärkte: Homeoffice und der Flächenbedarf der Zukunft
- Wohnungsmärkte: Dauerbrenner Wohnraumknappheit
- Strategische Ableitungen

Swiss Life Living + Working

Offener Immobilienfonds



Swiss Life REF (DE) European
Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

www.livingandworking.de

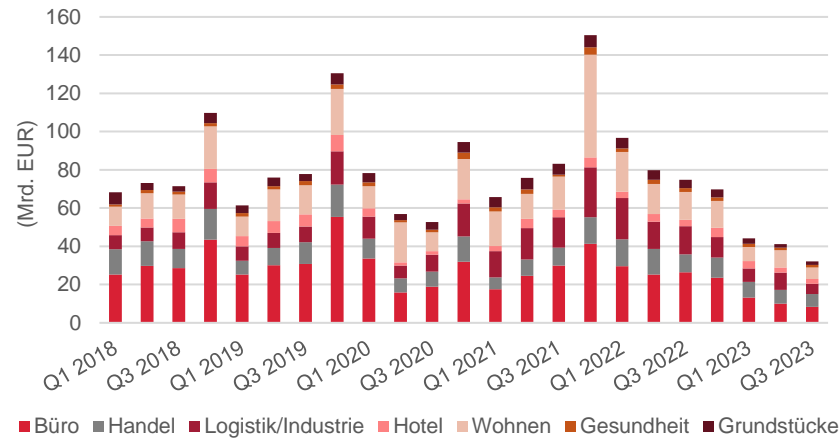


Situation an den europäischen
Immobilieninvestmentmärkten

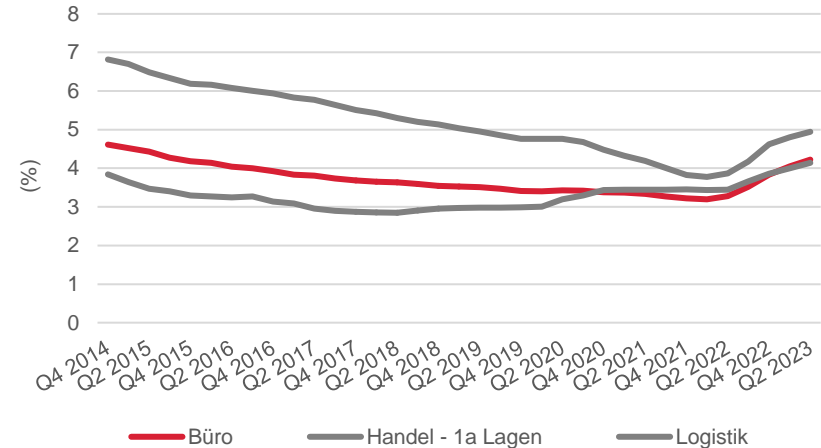
Investmentmärkte Europa

Zurückhaltung der Investoren angesichts fallender Preise

Transaktionsvolumen Europa nach Sektoren



Spitzenrenditen in Europa nach Sektoren

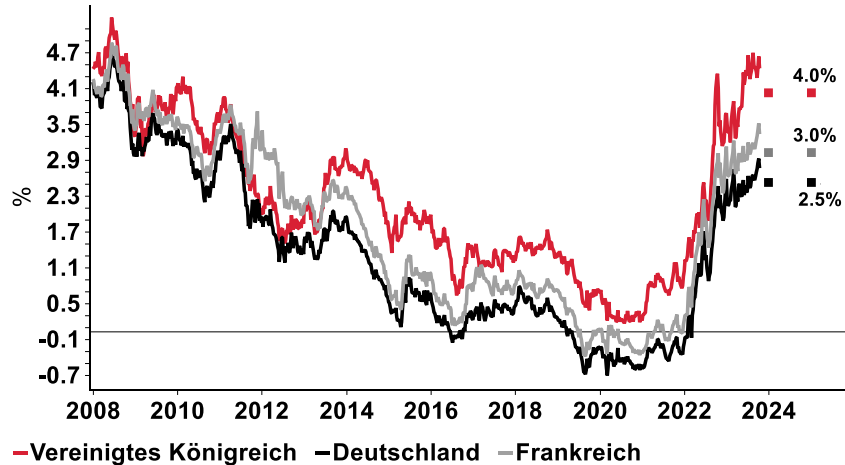


- In den Daten zum Transaktionsvolumen in 2023 schlagen die Zinswende und die damit verbundene Zurückhaltung der Investoren durch gestiegene Finanzierungskosten voll durch: Bei den typischen Investments institutioneller Investoren passen die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern immer noch nicht zusammen.
- Die (Spitzen) Renditen sind seit Mitte 2022 in einem deutlichen Aufwärtstrend. Seitdem haben beispielsweise die Spitzenrenditen an Europas Hauptbüromärkten im Schnitt um mehr als 100 Basispunkte korrigiert.
- Die geringe Anzahl von Abschlüssen erschwert verlässliche Aussagen über Preise oder Renditen.

Investmentmärkte Europa

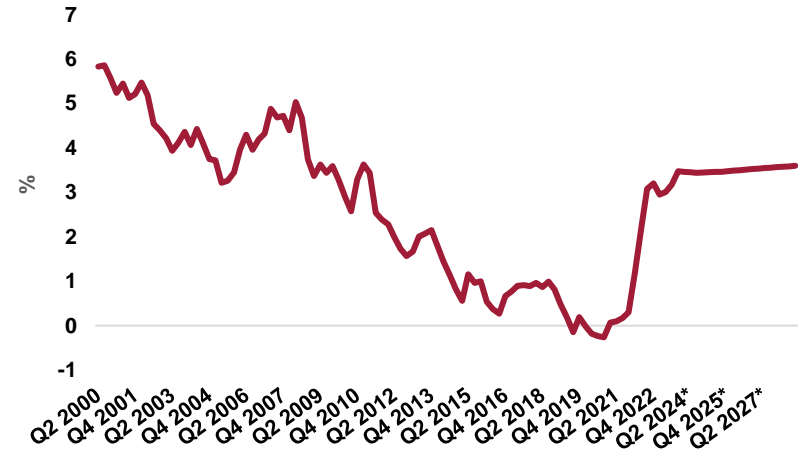
Zinsumfeld stabilisiert sich

Rendite 10-jähriger Staatsanleihen



Quelle: Swiss Life Asset Managers (Oktober 2023)

Swap Rates – Eurozone, 10 Jahre, EUR



- Swiss Life Asset Managers erwartet keine weitere Zinserhöhung der EZB, jedoch erste Senkungen im 2. Halbjahr 2024.
- Renditen 10-j. Staatsanleihen dürften sich mittelfristig seitwärts bewegen – in Konkurrenz zu Immobilieninvestments.
- Für die Benchmarks von Immobilienfinanzierungen, Euribor bzw. Swap Rates als Referenzmarke für variable bzw. langfristige Finanzierungen, erwarten die Märkte ebenfalls stabile Trends, ausgehend vom aktuellen Niveau.
- Damit ist an den Immobilienmärkten keine erneute „Renditekompression“ zu erwarten, so dass steigende Cashflows zum maßgeblichen Performancetreiber werden. Es kommt auf die Mietmärkte und deren Fundamentaldaten an.

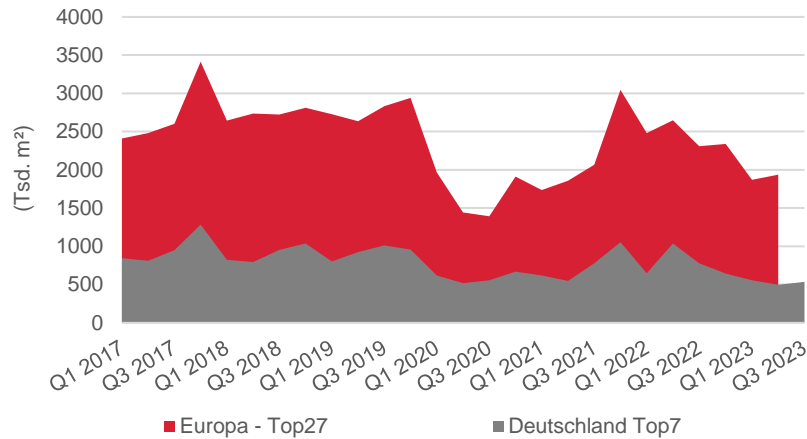


Büromärkte: Homeoffice und der
Flächenbedarf der Zukunft

Büromärkte in Europa

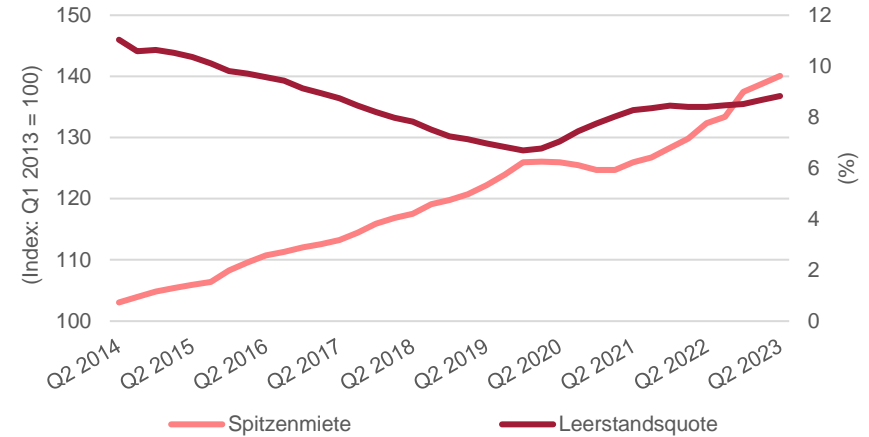
Nachlassende Flächennachfrage bei steigenden Spitzenmieten

Flächenumsatz in europäischen Hauptbüromärkten



Quelle: PMA (Europa), RIWIS (Deutschland)

Leerstände und Spitzenmieten



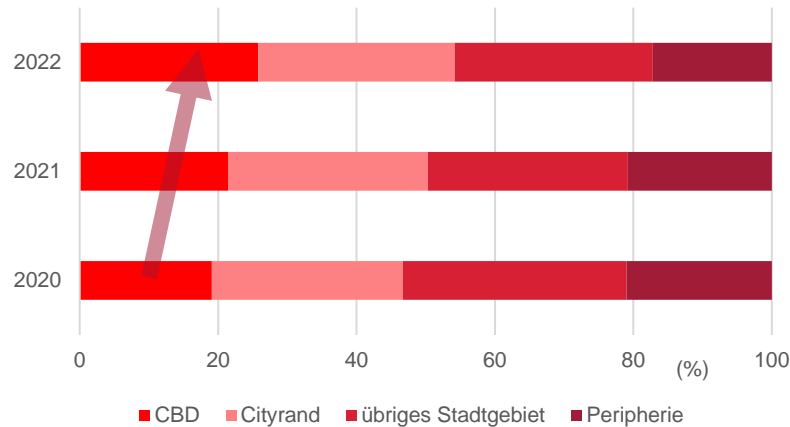
Quelle: PMA (jeweils Durchschnitt für Europas Hauptbüromärkte)

- Der Flächenumsatz an den europäischen Hauptbüromärkten wird von der Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in zentralen Lagen geprägt (attraktives Arbeitsumfeld für Mitarbeiter, Erfüllung von ESG-Anforderungen).
- „hochwertig, aber weniger“: der Trend sorgt für rückläufigen Bedarf – und zudem sinkt die Nachfrage konjunkturbedingt.
- Trotz niedriger Flächenumsätze und zunehmender Leerstände am Gesamtmarkt sorgt die Knappheit an modernen Flächen in zentralen Lagen an vielen Märkten für steigende Spitzenmieten.
- Weiteres Mietwachstum ist für hochwertige Flächen zu erwarten – auch angesichts geringer Projektentwicklungen.

Büromärkte in Europa

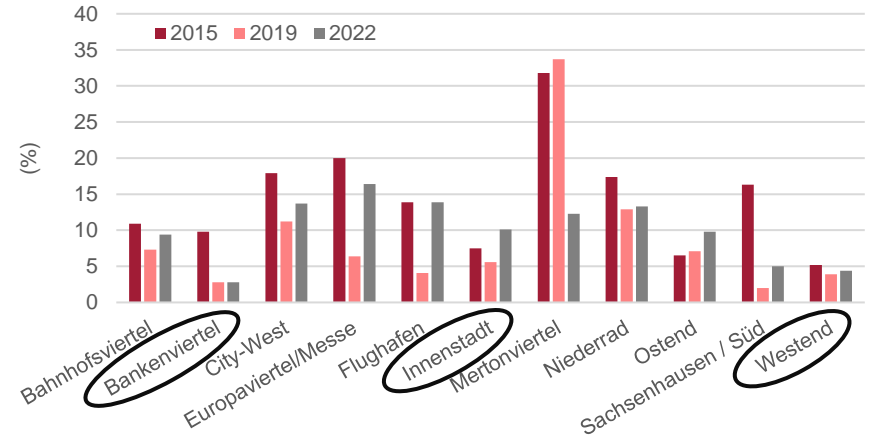
Fokussierung auf die Kernlagen – am Beispiel Deutschland

Verteilung der Flächenumsätze in den Top-Märkten



Quelle: BNPPRE

Leerstandsquote von Büroteilmärkten in Frankfurt



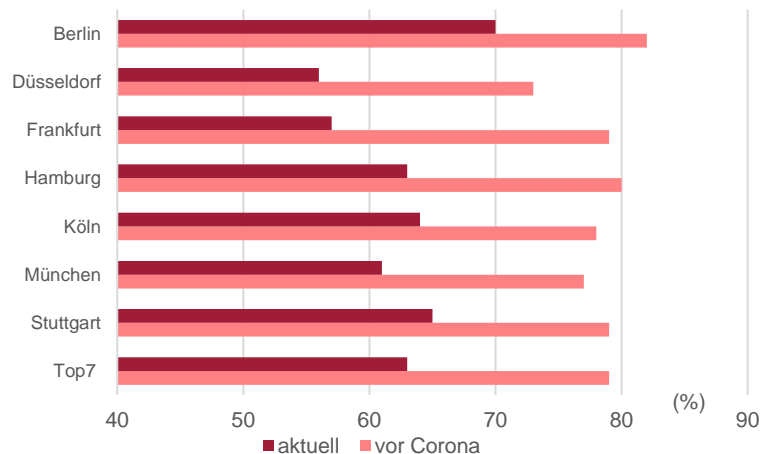
Quelle: RIWIS

- Die Polarisierung nach Objekt- und Lagequalitäten wird in der Vermietungspraxis immer deutlicher:
 - hinreichend Nutzerinteresse sorgt für gute Neu- oder Nachvermietung bei zentral gelegenen, modernen Flächen, inklusive Erhöhung der Mieten (auch im Zuge von Indexierungen in laufenden Verträgen)
 - gedämpfte Nachfrage, längere Leerstandszeiten und Entgegenkommen bei den Mieten – durch Incentives – charakterisieren wesentliche Teile des übrigen Marktgebietes
- Es bleibt jedoch Mieterklientel für die schwächeren Objektqualitäten (Kosten, spez. Geschäftsmodell, Platzbedarf).

Büromärkte – Flächenbedarf im Umbruch

Anhaltende Diskussion um Büronutzung und Flächenbedarf

Büro-Belegungsquoten in den Top-7-Märkten



Quelle: JLL (Befragung von 1.540 Bürobeschäftigten im Juli/August 2023)

„In den deutschen Bürohochburgen hat sich die Drei-Tage-Woche etabliert. An durchschnittlich 3,2 Tagen pro Woche suchen Bürobeschäftigte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart für die Arbeit das Unternehmensbüro auf. Vor der Coronapandemie lag die durchschnittliche Anwesenheitsquote im Büro bei vier Tagen.“

Quelle: JLL

Ansichten von CEOs zur Rückkehr ins Büro



64% der CEOs glauben, dass es in drei Jahren eine vollständige Rückkehr ins Büro geben wird.



87% der CEOs sind geneigt, Mitarbeiter, die sich bemühen, ins Büro zu kommen, mit bevorzugten Aufgaben, Gehaltserhöhungen oder Beförderungen zu belohnen

Quelle: KPMG (CEO Outlook 2023, globale Ergebnisse)

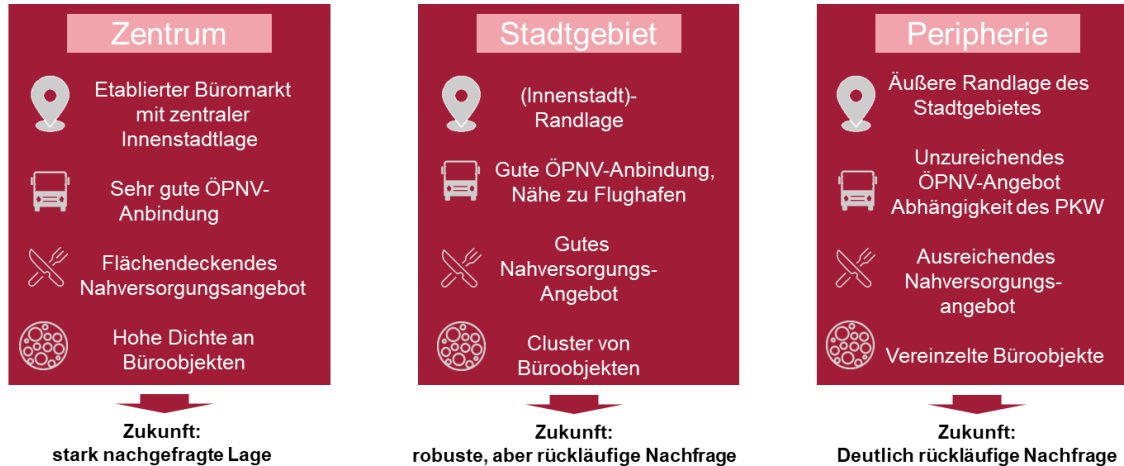
„Die Chefs der größten Unternehmen weltweit erklären das Homeoffice-Experiment der vergangenen drei Jahre quasi für beendet. Rund zwei Drittel der Firmenbosse gehen davon aus, dass ihre Leute innerhalb der nächsten drei Jahre wieder komplett im Büro arbeiten. Hierzulande ist der Anteil sogar noch etwas höher.“

Quelle: Immobilien Zeitung

Büromärkte – Polarisierung der Bürolagen

Zentrale Lagen als langfristig attraktive Standorte

Lagekategorien und Einfluss auf die Flächennachfrage



Objektqualität beachten

Quelle: SLAM DE Research

- Erwartung eines rückläufigen Büroflächenbedarfs (-10% bis -20%, in einigen Märkten auch mehr) durch strukturelle Änderungen auf lange Sicht (flexible Bürokonzepte, Remote Working, verlangsamtes Beschäftigungswachstum).
- Büroflächen werden vom Ort täglicher Arbeit zum Zentrum für Kommunikation und Kreativität.
- Zentrale Lagen bieten aufgrund guter Verkehrs-/Versorgungs-/Freizeit-Infrastruktur langfristig stabile Bürostandorte.

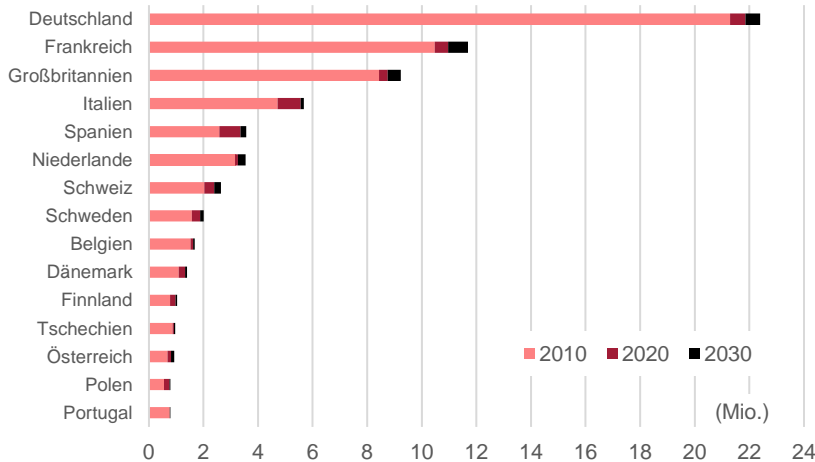


Wohnungsmärkte:
Dauerbrenner Wohnraumknappheit

Wohnungsmärkte in Europa

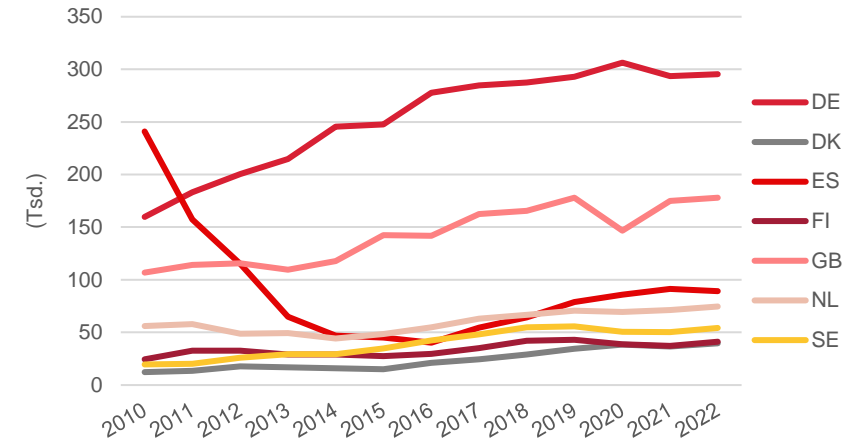
Zunahme der Haushalte sorgt für steigenden Bedarf an Wohnungen

Anzahl der Mieterhaushalte



Quelle: OECD, Oxford Economics, Swiss Life Asset Managers Research

Fertiggestellte Wohnungen in ausgewählten Ländern



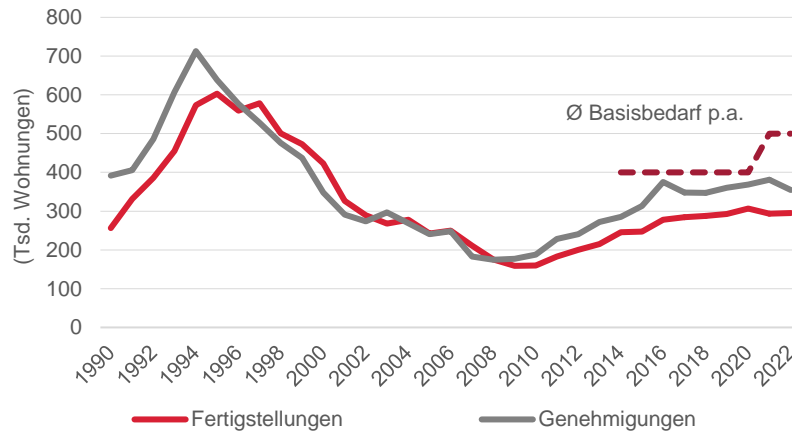
Quelle: Hypostat

- Steigende Bevölkerungszahlen, angetrieben von Binnen- und vor allem Außenmigration, sorgen europaweit in großen Städten und deren Umland für wachsende Haushaltszahlen und damit zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum.
- Große Teile Europas weisen hohe Wohneigentumsquoten auf, aber der Anteil und die Zahl der Mieterhaushalte wächst: Europaweit stieg die Zahl der Mieterhaushalte 2010-2020 um ca. 5 Mio.
- Nach der Finanzkrise war der Wohnungsbau in vielen Ländern Europas gedämpft, hat jedoch in den letzten Jahren aufgrund des steigenden Bedarfs zugenommen – allerdings nicht in hinreichendem Umfang.

Wohnungsmarkt Deutschland

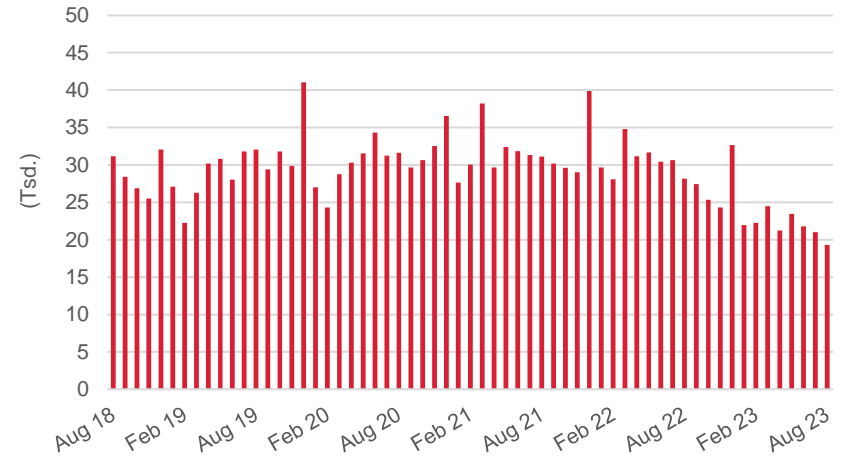
Wohnbauziele außer Reichweite

Neubautätigkeit und Bedarfskennziffern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesregierung

Monatliche Baugenehmigungen im Wohnsektor



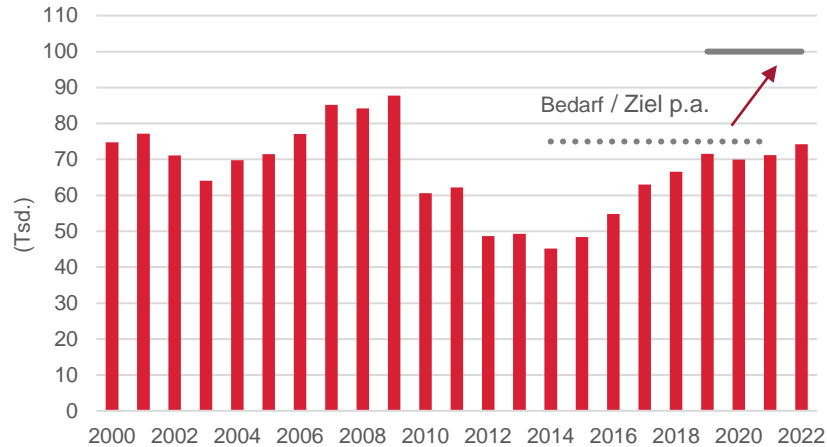
Quelle: Statistisches Bundesamt

- Der jährlich angestrebte Zuwachs um 400.000 Wohnungen, selbst laut Bauministerin Geywitz eher 500.000 Einheiten, ist aufgrund der Restriktionen durch hohe Baukosten und Zinsen, Fachkräftemangel etc. nicht realisierbar.
- 2022 wurden in Deutschland 295.300 Wohnungen gebaut – rund 1.900 Wohnungen bzw. 0,6% mehr als im Vorjahr.
- Dagegen sanken die Baugenehmigungen 2022 um 6,9% auf 354.400 Einheiten, und der Trend hat sich verschärft: Im ersten Halbjahr 2023 wurde der Bau von 135.200 Wohnungen genehmigt, ein Minus von 27,2% ggü. H1 2022.
- Die Fertigstellungen dürften laut ifo Institut 2023 bei rund 245.000, 2024 bei ca. 210.000 Wohnungen liegen.

Wohnungsmarkt Niederlande

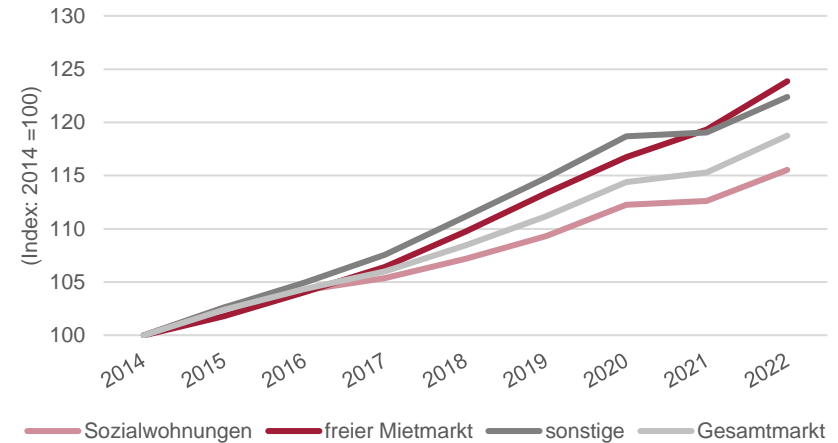
Knappheit an Wohnraum treibt die (regulierten) Mieten

Wohnungsneubau und Bedarf



Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek

Mietwachstum Wohnen nach Mietkategorie



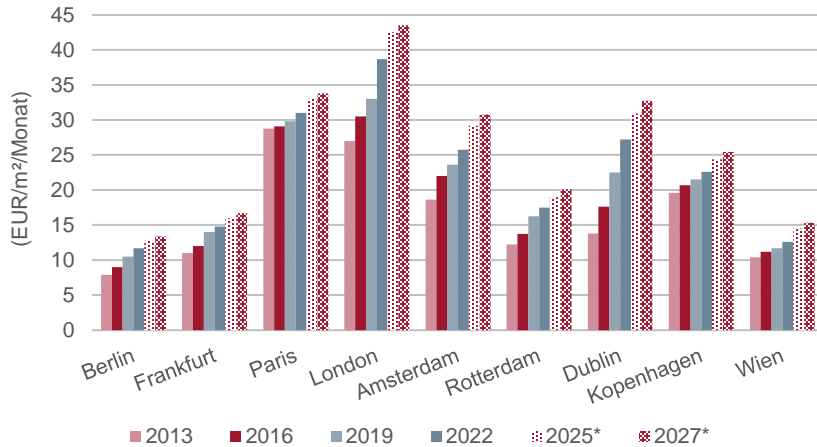
Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek

- Wachsende Haushaltszahlen, 2022 stieg die Bevölkerung um 225.000 Menschen, treiben seit langem den Bedarf an Wohnraum in den Metropolregionen und Großstädten. Strenge Umweltauflage erschweren den Wohnungsneubau.
- Landesweit liegt der Wohnraumangel derzeit bei rund 400.000 Wohnungen. Das politisch angestrebte Neubauziel wurde jüngst von ca. 75.000 auf 100.000 Einheiten p.a. für die nächsten 10 Jahre erhöht.
- Die Mieten sind im Aufwärtstrend – trotz Regulierung – sowohl am privaten Mietmarkt als auch bei genossenschaftlichen Wohnungen. Es bleibt angesichts des knappen Angebots weiteres Potential für Mietwachstum.

Wohnungsmärkte in Europa

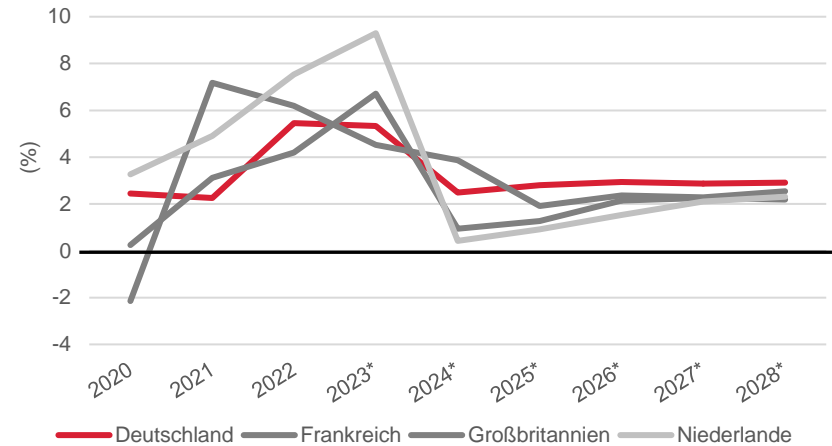
Weiteres Mietwachstum in Sicht

Durchschnittsmieten für modernen Wohnraum



Quelle: PMA *Prognose

Wachstum der Haushaltseinkommen – nominal



Quelle: Oxford Economics (Stand Oktober 2023) *Prognose

- Die Mieten in den europäischen Metropolen und Großstädten sind seit Jahren im Aufwärtstrend – und für die kommenden Jahre wird weiteres Mietwachstum aufgrund der Fundamentaldaten prognostiziert.
- Treiber des Mietwachstums bleiben und verstärken sich sogar: steigender Bedarf, sinkende Bautätigkeit / steigende Angebotslücke oder geringere Leistbarkeit von Wohneigentum – und steigende Einkommen ermöglichen „Spielräume“.
- Mietsteigerungen dürften sowohl bei Neuvermietungen als auch im Bestand durch Indexierungen realisiert werden.
- Regulierungen können die Mietsteigerungspotentiale gegenüber dem „freien Markt“ jedoch einschränken.

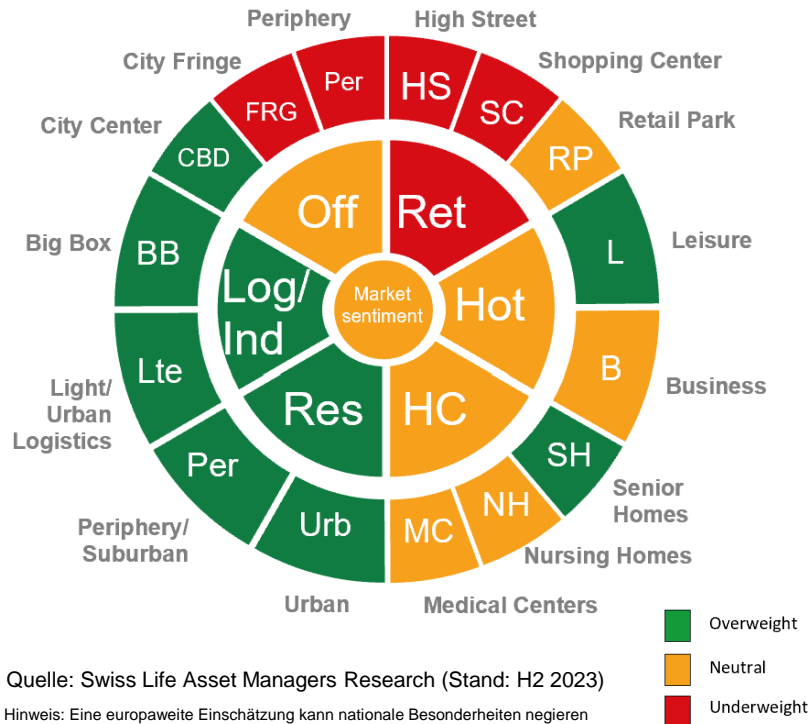


Strategische Ableitungen

Mietmärkte mit differenziertem Ausblick

Polarisierung zwischen und innerhalb der Immobiliensektoren wächst

Strategischer Blick auf Europas Immobiliensektoren



Quelle: Swiss Life Asset Managers Research (Stand: H2 2023)

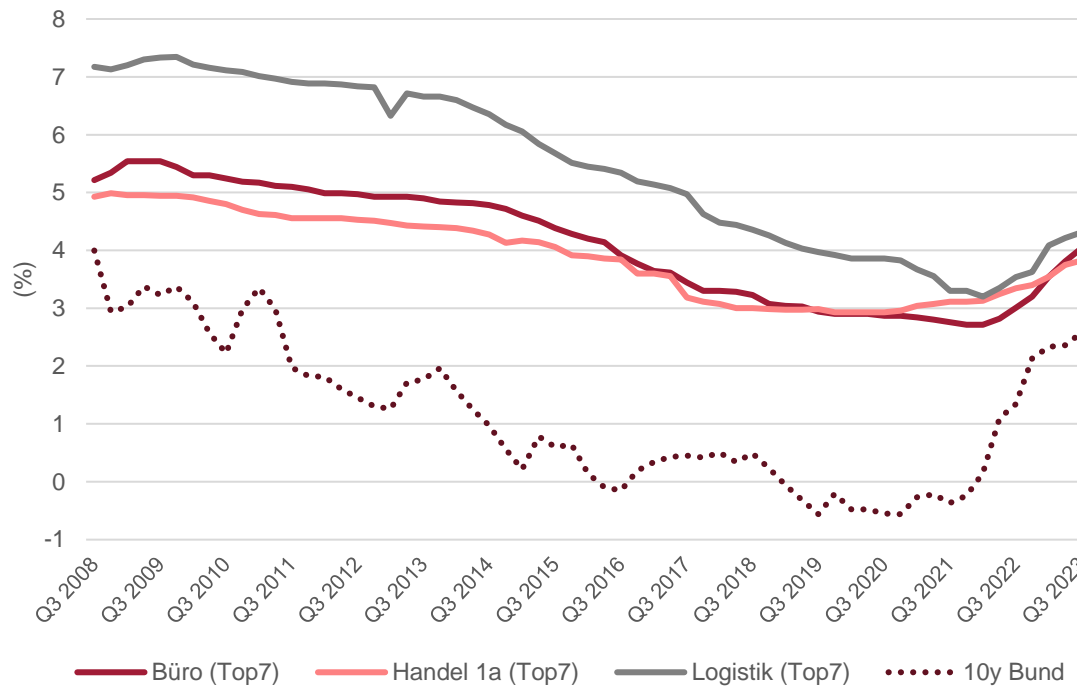
Hinweis: Eine europaweite Einschätzung kann nationale Besonderheiten negieren und zeigt allgemeine Trends. Swiss Life Asset Managers Research fertigt die gezeigte Darstellung für die Kernländer jeweils separat an, um Länderspezifika abzubilden.

- Die fundamentalen Treiber für die Mietmärkte der einzelnen Sektoren und Segmente des Immobilienmarktes haben sich mit Zinswende oder konjunkturellen und geopolitischen Einflüssen nicht grundlegend geändert.
- Verschiebungen der fundamentalen Grundlagen beruhen langfristig auf (Mega)Trends wie Digitalisierung oder veränderten Arbeitswelten – aber auch neuer Geopolitik.
- Die Unterschiede zwischen und innerhalb der Sektoren, Lagen und Immobilienqualitäten verschärfen sind jedoch zunehmend.

Investmentmärkte weiter von Unsicherheit geprägt

Ende der Preisanpassungen noch nicht erreicht

Korrektur der Spitzenrenditen in Deutschland vs. 10-j. Staatsanleihen



- In der Zeit der Niedrigzinsen wurden Renditen für Immobilien wie für festverzinsliche Anlagen auf niedrige Niveaus gedrückt.
- Die Spreads zwischen Immobilien und Anleihen waren zugleich auf historisch hohe Niveaus gestiegen.
- Trotz Anpassungen der Ankaufsrenditen haben Käufer und Verkäufer noch nicht zueinander gefunden – die Preisvorstellungen der Verkäufer für typische Core-Produkte sind noch zu hoch.
- Marktaktivitäten finden in „speziellen“ Situationen statt: Finanzierungsprobleme, Vermeidung anstehender Investitionen, Schaffen von Liquidität

Quelle: RIWIS, Macrobond

Investmenttrends und -opportunitäten

Klassische Core-Investments verlieren an Bedeutung

Im Laufe des Jahres 2024 ist von einer Zunahme der Investmentaktivitäten auszugehen – verbunden und unter Voraussetzung weiterer, moderater Preisabschläge.

- Zinsumfeld stabilisiert sich – allerdings auf hohen Niveaus
- Käufer (v.a. institutionelle Investoren) halten mit Blick auf die Renditen von Anleihen an hohen Renditeerwartungen fest
- Bestandshalter / Verkäufer beginnen das Marktumfeld und Preisabschläge zu „akzeptieren“
- Angebot in allen Objektqualitäten steigt – auch bei Core-Produkten, vor allem wenn Investoren Liquidität benötigen

Differenzierung des Investmentmarktes nach Anlagestrategien nimmt zu.

Core-Segment

- Bedarf an Immobilienanlagen institutioneller Core-Investoren nimmt kurz- und mittelfristig ab (rentierliche Anlagealternativen, Allokation/Quoten).
- Geringe Verfügbarkeit von Qualitätsprodukten durch Projektentwicklungen wirkt dämpfend.

Value add / opportunistische Ansätze

- Bedeutung „alternativer“ Ansätze steigt deutlich.
- Kauf von Objekten mit Sanierungsbedarf / ESG-Anforderungen zu niedrigen Preisen zwecks Repositionierung oder „manage to green“.
- Kauf von (notleidenden) Krediten.

→ Entwicklungen an den Mietmärkten und Mietsteigerungspotentiale als Kernelement für Investments.

→ Bedeutung des Bestands nimmt sowohl am Transaktionsmarkt als auch im Asset Management angesichts steigender ESG- und Nutzeranforderungen zu.



Rechtliche Informationen

Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing- und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Der Kauf von Anteilen an Investmentvermögen erfolgt immer ausschließlich auf Grundlage der im Zeitpunkt des Erwerbs jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen des jeweiligen Investmentvermögens. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind das Basisinformationsblatt, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte Jahresbericht sowie ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen stehen kostenlos in Papierform zur Verfügung und können unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com bezogen werden. Darüber hinaus stehen sie bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

Verkaufsbeschränkungen / Restrictions on Sale

Die Verbreitung und Veröffentlichung von Informationen und Dokumenten, die in dieser Präsentation enthalten sind, sowie das Angebot oder ein Verkauf der Anteile der Investmentvermögen können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein. Die Informationen in dieser Präsentation richten sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Das Angebot von Anteilen an Investmentvermögen richtet sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht ein solches Angebot gemacht werden darf.

Die Informationen und Dokumente in dieser Präsentation richten sich insbesondere nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

The information and documents contained in this presentation is intended solely for persons who may lawfully receive such information under applicable laws. The offer of investment units is restricted to persons who may lawfully receive such offer. In particular it is not directed at US-citizens and persons resident or ordinarily resident in the USA, its territories, possessions or other areas subject to the jurisdiction of the USA.

Angaben zur Berechnung der Wertentwicklung der Investmentvermögen

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung wurden, soweit nicht anders angegeben, nach der BVI-Methode (Bruttowertentwicklung) berechnet. Die BVI-Methode berücksichtigt alle auf Ebene des Investmentvermögens anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); weitere Kosten können darüber hinaus auf Ebene der Anleger anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Ausschüttung gelten als wieder angelegt. Bitte beachten Sie, dass die auf diese Weise errechnete Wertentwicklung eines Investmentvermögens in der Regel nicht dem tatsächlichen Anlageergebnis entspricht. Hierdurch wird jedoch ermöglicht, dass Managementleistung verschiedener Fonds mit ähnlichem Anlageschwerpunkten miteinander verglichen werden können, ohne dass es dabei durch die Gebührengestaltung zu Verzerrungen kommt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Allgemeine Risikohinweise

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Anlage. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ausführliche Risiko- und/oder Steuerhinweise zu den einzelnen Investmentvermögen sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten der jeweiligen Investmentvermögen enthalten. Anlegern oder am Erwerb von Anteilen der Investmentvermögen Interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Risiko- und Steuerhinweise zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

Haftungsausschluss

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie werden regelmäßig aktualisiert. Wir weisen Sie jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Informationen und Daten jedoch häufig kurzfristigen Änderungen unterliegen, so dass die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernehmen kann. Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden ist die Haftung der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls ausgeschlossen, sofern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.

Änderungsvorbehalt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH behält sich ausdrücklich vor, den Inhalt dieser Präsentation ganz oder teilweise ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Wesentliche Chancen und Risiken

Die wesentlichen Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig investieren.
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Teil der Erträge.

Die wesentlichen Risiken

- Immobilien unterliegen Wertschwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die Zukunft.
- Es bestehen übliche Immobilienrisiken wie schlechte Vermietbarkeit, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Während der zweijährigen Mindesthaltefrist und der 12-monatigen Kündigungsfrist kann der Anteilwert sinken. Der Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis oder der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Kündigung. Anleger können auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann ausgesetzt werden, ggf. bis hin zur Auflösung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände. Der den Anlegern zustehende Erlös nach Abwicklung kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*