



SwissLife
Asset Managers

Zinswende - Quo vadis Immobilien?

Walter Seul
Fondsmanager Swiss Life Living + Working – Offener Immobilienfonds
Investment-Konferenz Tegernsee 2024

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Swiss Life Asset Managers

Einer der größten Immobilien-Manager in Europa



1857

gegründet



über 125

Jahre Erfahrung im
Immobiliengeschäft



>1.800

Mitarbeitende im
Immobilienbereich



Swiss Life Asset Managers
kommt aus Europa und
investiert in Europa – auch beim
Swiss Life Living + Working



24

Standorte in Europa

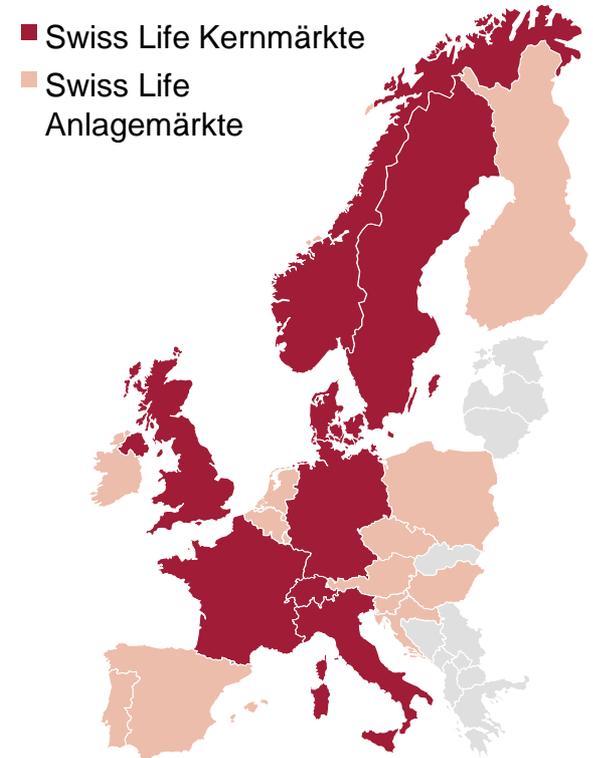


275,4 Mrd. €

Assets under Management*,
davon:

114,9 Mrd. €

AuM
Immobilieninvestments



*Zahlen per 31.12.2023



„Immobilienkrise“
Pressestimmen

Was sagt die Presse

Ausgewählte Headlines zum Thema Immobilien und Projektentwicklungen

Pleiten mehrerer Projektentwickler: In Deutschland droht eine Verschärfung der Probleme am Immobilienmarkt

NZZ 15.08.2023

BNP Paribas Real Estate > Presse > Immobilienmärkte > Deutscher Wohn-Investmentmarkt startet erwartungsgemäß schwach in das neue Jahr

Deutscher Wohn-Investmentmarkt startet erwartungsgemäß schwach in das neue Jahr

Projektentwicklung

Deutlich weniger Neubau in Deutschland

Handelsblatt 09.02.2023

Investitionen und Preise brechen ein

Crash am deutschen Immobilienmarkt - Teil zwei

ManagerMagazin 24.01.2024

»Schwacher Jahresstart«

Spiegel 25.03.2024

Baubranche beklagt Auftragschwund

Crisis? What Crisis?

Haben wir eine klassische Immobilienkrise?



Kernmerkmale einer Immobilienkrise

1. Verfall der Mietpreise → Nein
2. Verfall der Flächennachfrage → Nein
3. Verfall der Immobilienwerte
 - Bestandshalter → moderat
 - Händler/Projektentwickler → Ja
4. (Re-)Finanzierungsprobleme
 - Bestandshalter → moderat
 - Händler/Projektentwickler → Ja

Crisis? What Crisis?

Immobilienkrise oder „nur“ eine geschäftsmodellbezogene Finanzstrukturkrise?



- Geschäftsmodelle, die stark von Fremdfinanzierungen abhängig sind, geraten ins Wanken
- Transaktionsgetriebene Geschäftsmodelle leiden aktuell. Das wird sich aber im Zeitablauf auflösen
- Eigenkapital basierte Immobilieninvestition haben stabile Cashflows (Mieten)

Crisis? What Crisis?

Inwieweit sind wir als Immobilienfonds betroffen?



- Anstieg der Liegenschaftszinsen / Anpassung der Verkehrswerte reduziert Performancebeitrag aus Bewertung (schrittweiser Prozess)
- Zinsalternativen führen aktuell zu wenig Zuflüssen
- Mittelabflüsse sind angestiegen



- Performancebeitrag aus lfd. Vermietung „unbeeindruckt“ von Zinswende und weiter stabil positiv
- Inflation führt über Indexmietverträge zu steigenden Mieten (Ausschüttung)
- Geringe FK-Quoten lassen Raum für (Re-)Finanzierungen
- Wieder positiver Ergebnisbeitrag aus Liquiditätsverzinsung

Mittelfristig werden die gut aufgestellten Immobilienfonds profitieren

The background features a dark teal color with various financial data visualizations. There are several line graphs in shades of blue and orange, some with dotted trend lines. A candlestick chart is visible in the upper left. A large, semi-transparent globe icon with a grid is positioned on the left side. The text is centered in a white, serif font.

Quo vadis Immobilien? Unsere Einschätzungen

Was sagt die Presse – Quo vadis Immobilien?

Ausgewählte Headlines Thema Immobilienmarkt

Optimismus schlägt sich im Investmentmarkt noch nicht in Zahlen nieder

Transaktionsvolumen liegt mit 6,3 Milliarden Euro 19 Prozent unter dem Vorjahr

08. April 2024 | Pressemitteilung

jll.de

Neuer Aufschwung

Spiegel 08.04.2024

Warum Investoren die Immobilienkrise abhaken können – Mieter aber nicht

CBRE

Dienstleistungen Research & Reports

**Immobilien-
investmentmarkt: Die
Talsole scheint
erreicht**

cbre.de

Trendwende bei Immobilienpreisen: Wird Kaufen wieder teurer?

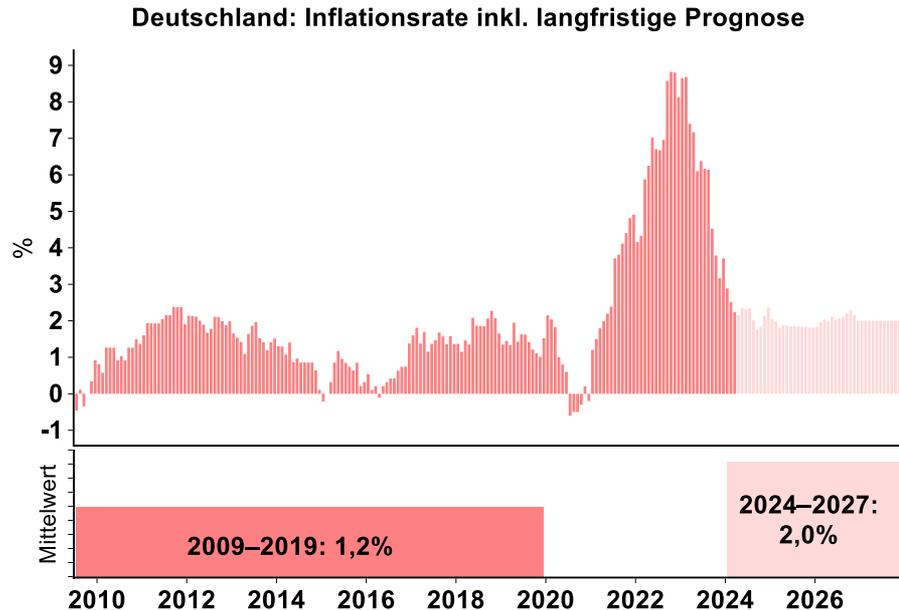
Welt 09.04.2024

Immobilienmarkt: „Wer Immobilien hält, erlebt einen gigantischen Boom“

wiwo.de WirtschaftsWoche 15.02.2024

Makroökonomisches Umfeld

Inflation kehrt auf den Zielpfad der EZB zurück



- Die Inflationsdynamik hat seit Beginn 2023 stark nachgelassen (März 2024 in Deutschland: 2,2%).
- 2024 dürfte die Inflation um das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2% schwanken.
- Im Jahresdurchschnitt erwartet Swiss Life Asset Managers einen Anstieg um 2,2%.

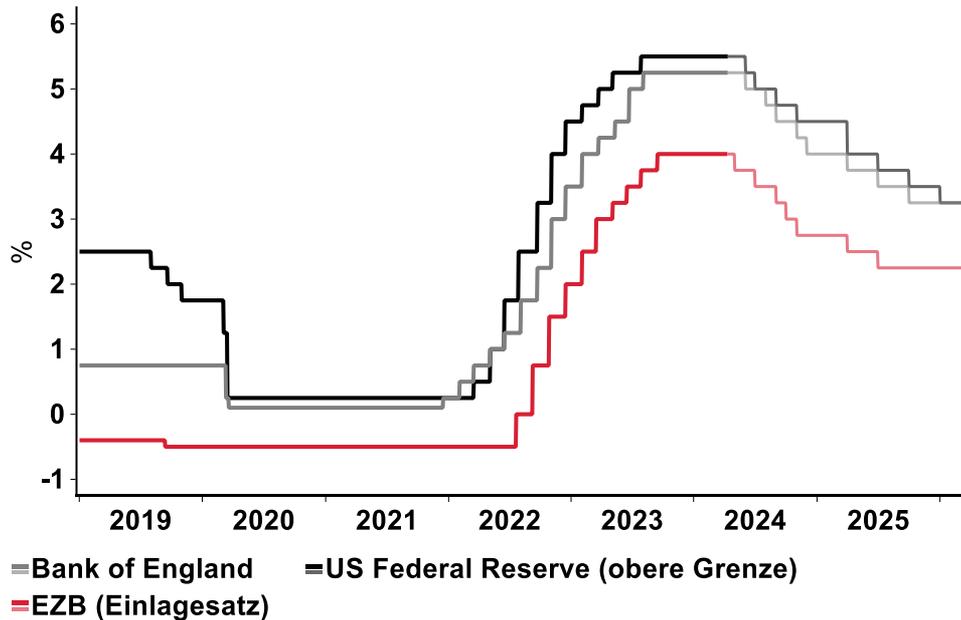
Langfristig gehen wir von höheren Inflationsraten als vor der Pandemie aus!

Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers Research (März 2024)

Makroökonomisches Umfeld

Deutliche Senkung der Leitzinsen in 2024 erwartet

Leitzinsen der Zentralbanken inkl. Prognosen Swiss Life Asset Managers



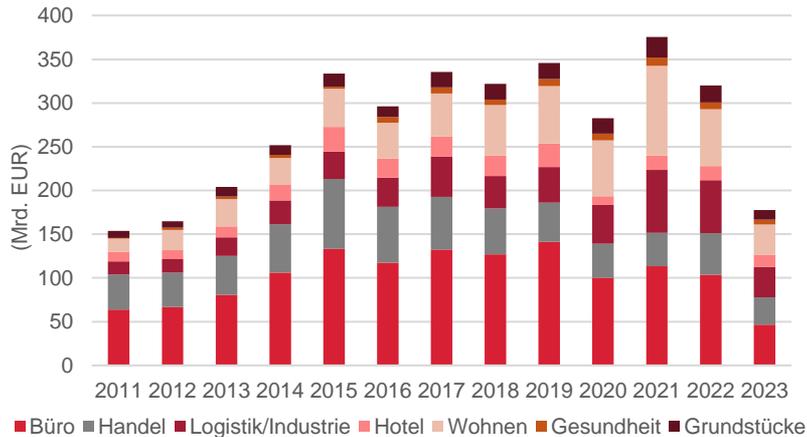
Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers Research (März 2024)

- Moderate Inflation und schwaches Wirtschaftswachstum schaffen Raum für erste Zinssenkungen durch die EZB ab Juni 2024.
- Swiss Life Asset Managers rechnet damit, dass die EZB die Zinsen im Jahresverlauf um 125 Basispunkte senken wird, 2025 um weitere 50 BP.
- Die kurzfristigen Zinsen werden auf mittlere Sicht analog zu den Leitzinsen nachgeben.
- Renditen 10-jähriger Bundesanleihen dürften 2024/25 in einer Spanne um 2,0% bis 2,5% schwanken, sich langfristig aber auf höherem Niveau einpendeln.

Investmentmärkte Europa

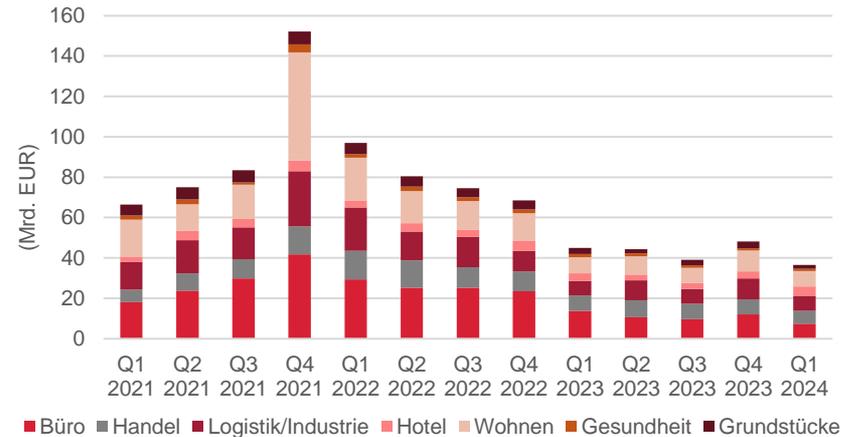
Erste Zeichen einer Erholung im Jahr 2024

Transaktionsvolumen Europa nach Sektoren



Quelle: RCA

Quartalsergebnisse am Investmentmarkt 2021/24



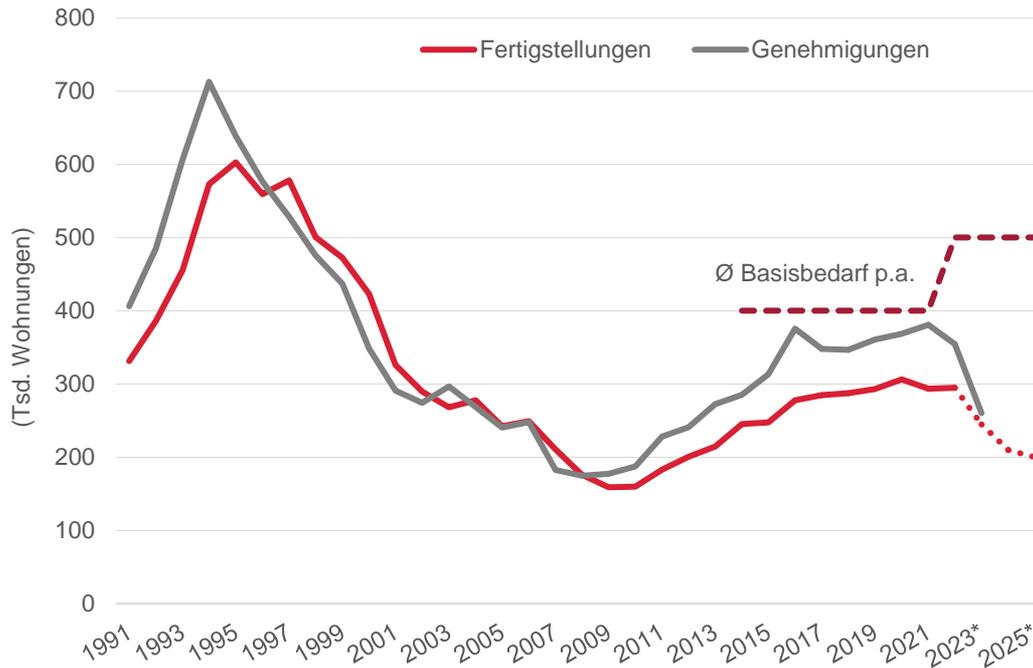
Quelle: RCA (Stand: 10. April 2024)

- Beobachtung einer Rückkehr von Investoren seit Ende 2023 (Zinssenkungserwartungen).
- Annahme moderat steigender Investmenttätigkeit im Jahresverlauf 2024.

Wohnungsmärkte

Hohe Baukosten und Zinsen bremsen Fertigstellungen

Neubautätigkeit und jährlicher Bedarf in Deutschland



- Binnen- und Außenmigration sorgen für steigenden Bedarf an Wohnraum.
- Baugenehmigungen sanken 2023 in Deutschland ggü. Vorjahr um 27%.
- Die Knappheit wird sich weiter verschärfen und für deutliches Mietwachstum am freien Markt sorgen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesregierung; Prognose: ifo Institut, * Prognose



Investition in Megatrends

- Urbanisierung
- Demografischer Wandel
- Digitalisierung
- New Work

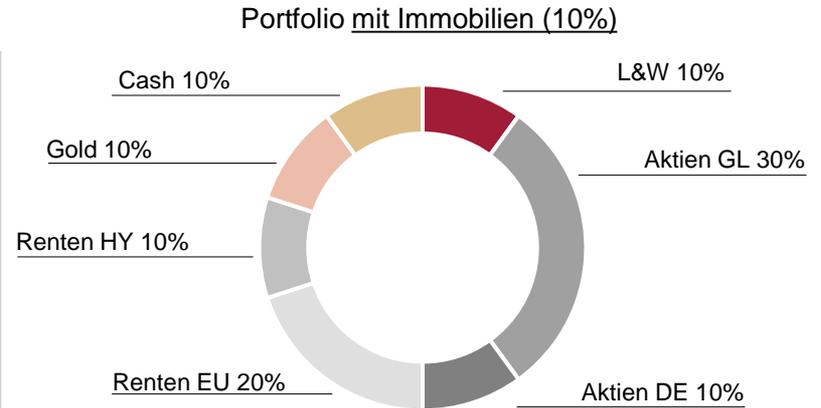
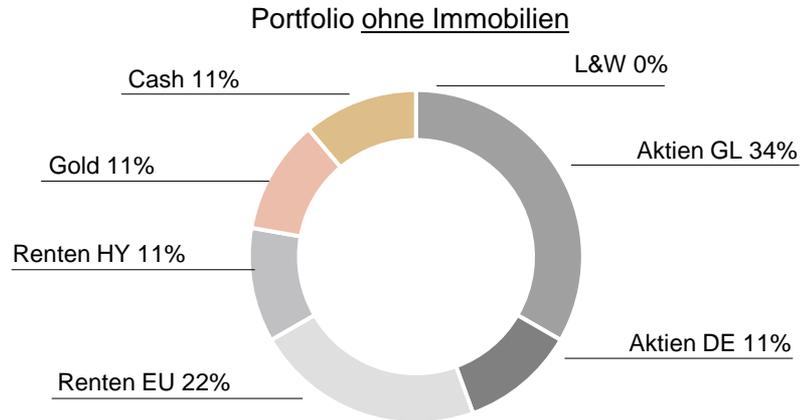


Living + Working

- Fondsaufgabe 2016
- Fondsvolumen 1,1 Mrd. Euro
- 40 Objekte in 7 Ländern

Immobilien verbessern das Risiko/Renditeverhältnis

Stabilitätsanker im Portfolio



Rendite (p.a., historisch)	6,51%	6,06%
Risiko (Vola p.a., historisch)	8,44%	7,6% ↓

Musterdepotansatz – ausgewogenes Portfolio mit 40 % Aktienanteil

Quellen: Bloomberg, MSCI, Preqin Datenstand 31.12.2023

Aktuelle Kennzahlen des Living + Working

Solide Liquidität, gute Finanzstruktur (Stand 29.02.2024)



Vermietungsquote: rd. 95%



Fremdkapitalquote: 22,4 %



Währungsabsicherung: 99,19 %



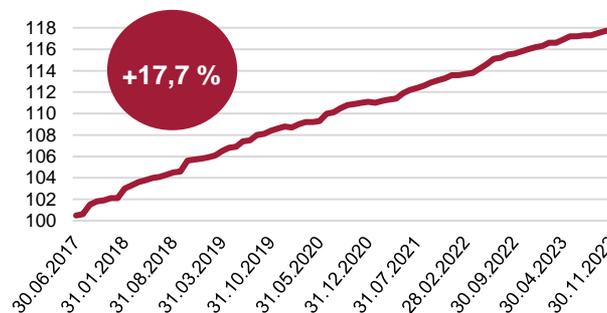
Liquidität: 13,3%



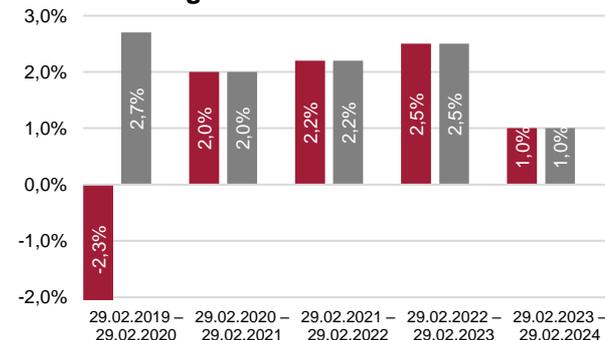
Liquiditätsverzinsung: 3,55 %

60% Teil-
Freistellung
der Erträge

Wertentwicklung seit Auflage¹



Wertentwicklung



■ brutto² ■ netto³

¹ Indexierte Wertentwicklung seit Fondsaufgabe (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

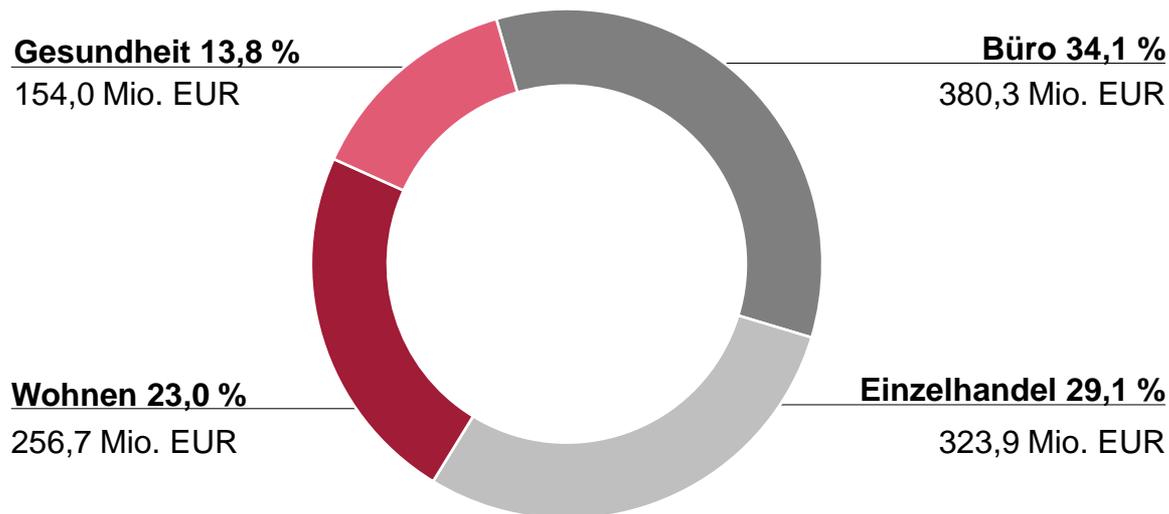
² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³ Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag kann im Einzelfall geringer sein. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen und die Wertentwicklung mindern.

Allokation der Nutzungsarten per 29.02.2024

41 Immobilien mit einem Verkehrswert von 1.137 Mio. EUR

Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten*



* Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussieht

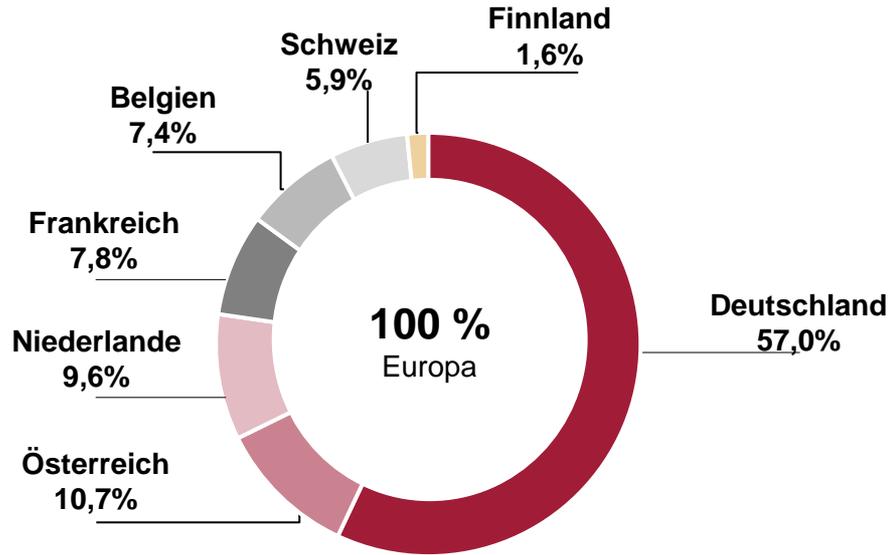
Branchendurchschnitt OIF



Quelle: BVI (Stand: 31.03.2023)
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

Länderallokation per 29.02.2024

Geografische Verteilung



*Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht

A close-up photograph of two keys hanging from door handles. Each key has a small, yellow house-shaped charm attached to it. The background is a blurred window with a mesh screen. On the left side, there is a circular graphic element containing a stylized grid pattern.

Vermietungserfolge

Vermietungserfolge Swiss Life Living + Working

Steigende Vermietungsquote erhöht die ordentlichen Erträge



München – Atrios
1.327 m² / Mietermix
Vermietungsstand 100%



Berlin – K14
3.060 m² / an TU Berlin
Vermietungsstand 97% (rd. 316m² zu verm. Fläche)



Wien – Zentrum Rennweg



1.651 m² / u.a. an Arbeiterkammer
Vermietungsstand 91% (rd. 1.534m² zu verm. Fläche)

Swiss Life Living + Working

Investmenthighlights



Stade
2021



Berlin
2020



Utrecht
2022



Hamburg
2021



Profitieren von den Immobilien-Megatrends:
Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung
und ESG



Zu geringe Neubautätigkeit im Bereich Wohnen und
Gesundheit ist Basis für weiter steigende Nachfrage +
steigende Mieten



(Teil-)Inflationsschutz durch hohe Quote indexierter
Mietverträge



Hohe Nachhaltigkeitsausrichtung mit „dämpfender“
Wirkung auf Nebenkosten

Swiss Life Living + Working

Immobilienvielfalt für alle Lebensbereiche



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

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

www.livingandworking.de

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ihre Ansprechpartner



Walter Seul
Leiter Fondsmanagement

Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstr. 125
60598 Frankfurt



Klaus Speitmann
Leiter Vertrieb

Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstr. 125
60598 Frankfurt

Tel. +49 69 264 8642 310
klaus.speitmann@swisslife-am.com



Rechtliche Informationen

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.

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.



SwissLife
Asset Managers

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