



SwissLife
Asset Managers

Wohnimmobilien: Stabilitätsanker in unruhigen Zeiten?

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

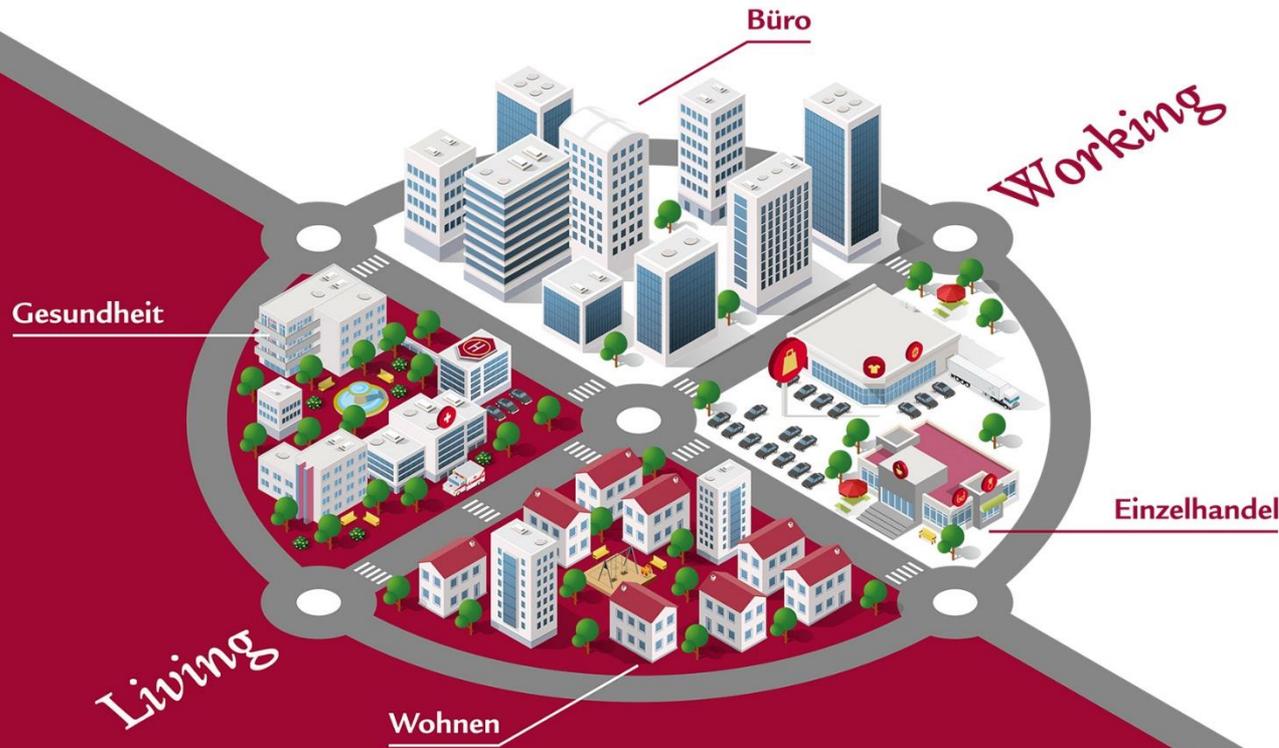
Viktorija Hoffmann, Fondsmanagerin

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

Investment-Konferenz Berchtesgaden am 16. und 17. März 2023

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

Living – Gesundheit und Wohnen

Unsere „Stadtteile“ der City





Swiss Life Asset Managers

- Schweizer Qualität und Tradition
- Einer der führenden Immobilien-Manager in Europa
- Verantwortungsvoller Umgang mit Risiken

Swiss Life Asset Managers

Einer der größten Immobilien-Manager in Europa

 **1857**
gegründet

 **über 125**
Jahre Erfahrung im
Immobiliengeschäft

 **> 2.100**
Mitarbeitende im
Immobilienbereich

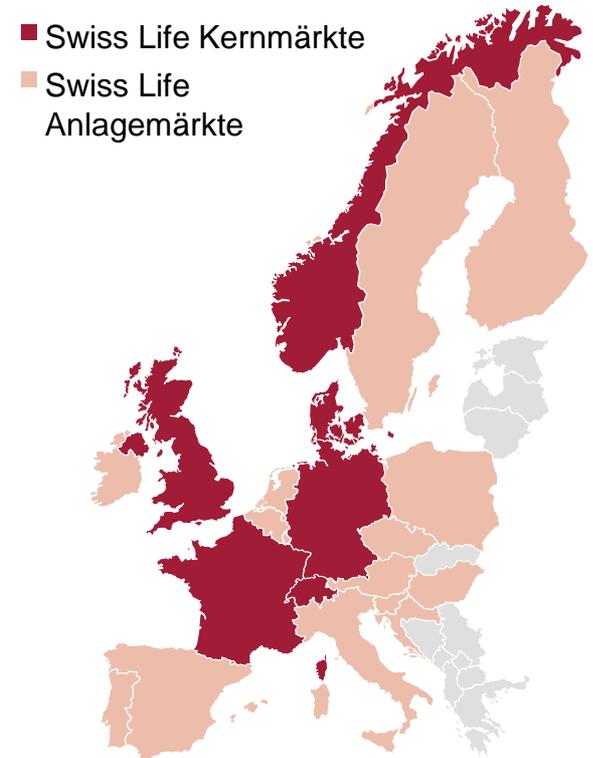
 Swiss Life Asset Managers
kommt aus Europa und
investiert in Europa – auch beim
Swiss Life Living + Working

*Zahlen per 31.12.2022

 **24**
Standorte in Europa

 **253,3 Mrd. €**
Assets under Management*,
davon:

112,2 Mrd. €
AuM
Immobilieninvestments





Aktuelle Entwicklungen an den
europäischen
Wohnimmobilienmärkten -
Allgemein

Pressespiegel

Was bedeuten diese Schlagzeilen für den Investor?

TD News vom 17.02.2023:

Großstädter ziehen wegen Homeoffice in Speckgürtel

Quelle: [Großstädter ziehen wegen Homeoffice in Speckgürtel • THOMAS DAILY \(thomas-daily.de\)](#)

Handelsblatt vom 18.11.2022:

Weniger Genehmigungen für Wohnungsbau – Experten sehen „brenzlige Lage“

Quelle: [Immobilien: Zahl der Wohnungsgenehmigungen nimmt ab \(handelsblatt.com\)](#)

Tagesschau vom 02.01.2023:

Druck auf Mietmarkt steigt: Härtere Zeiten für Mieter erwartet

Quelle: [Druck auf Mietmarkt steigt: Härtere Zeiten für Mieter erwartet | tagesschau.de](#)

Berliner Zeitung vom 09.03.2023:

Angebotsmieten in Berlin explodieren: 27 Prozent Anstieg in drei Monaten

Quelle: [Angebotsmieten in Berlin explodieren: 27 Prozent Anstieg in drei Monaten \(berliner-zeitung.de\)](#)



Tagesspiegel vom 25.02.2023:

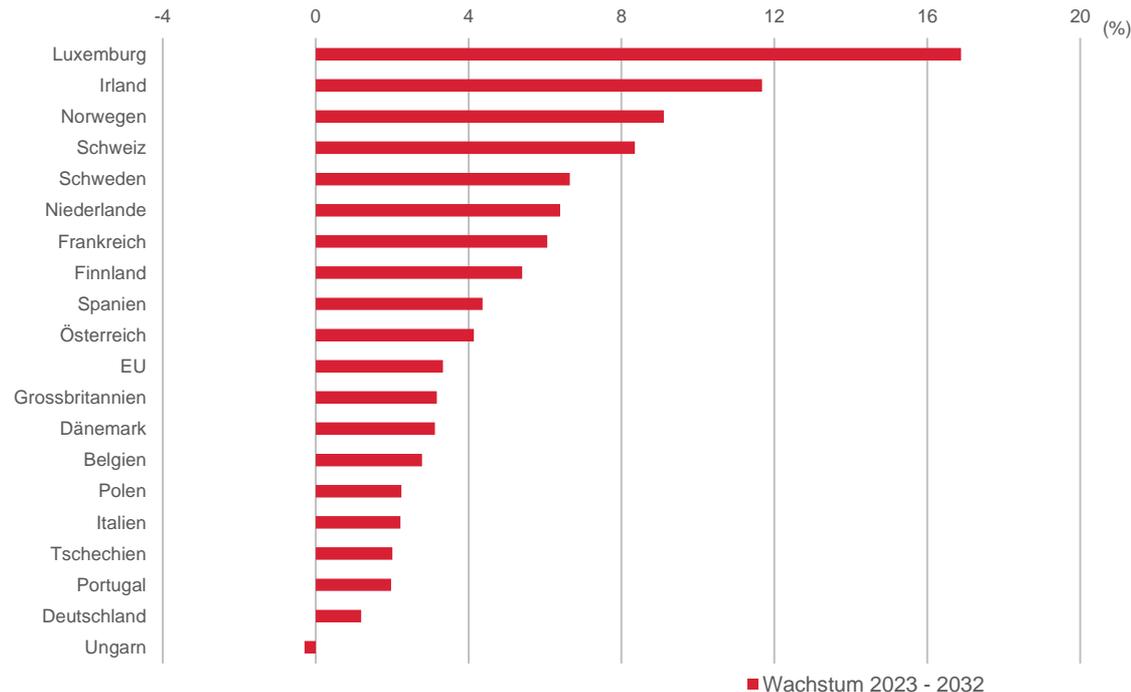
Absturz? Nein, Notbremsung! Neue Unübersichtlichkeit am Wohnungsmarkt

Quelle: [Absturz? Nein, Notbremsung! Neue Unübersichtlichkeit am Wohnungsmarkt \(tagesspiegel.de\)](#)

Marktstrukturen

Steigende Nachfrage – Wachstum der Haushaltszahlen

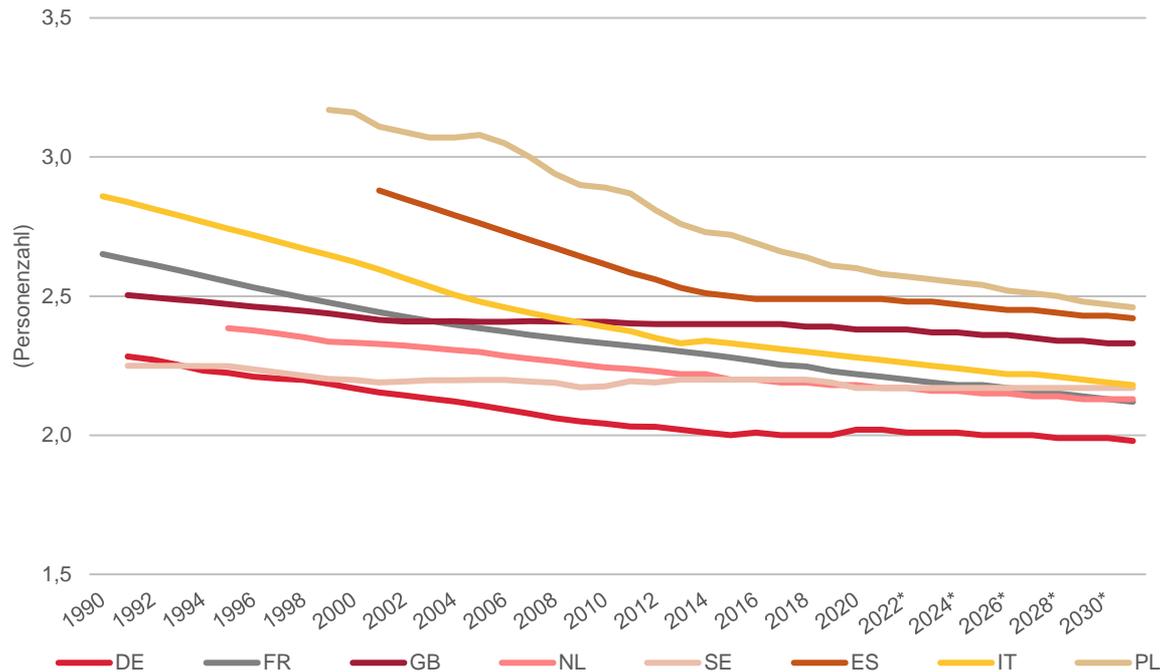
Erwartetes Haushaltswachstum in Europa bis 2032



- Steigende Bevölkerungszahlen, gerade in den Metropol- / Stadtregionen, treiben europaweit die Zahl der Haushalte und damit den Bedarf an Wohnraum.

Marktstrukturen

Steigende Nachfrage – Wachstum der Haushaltszahlen



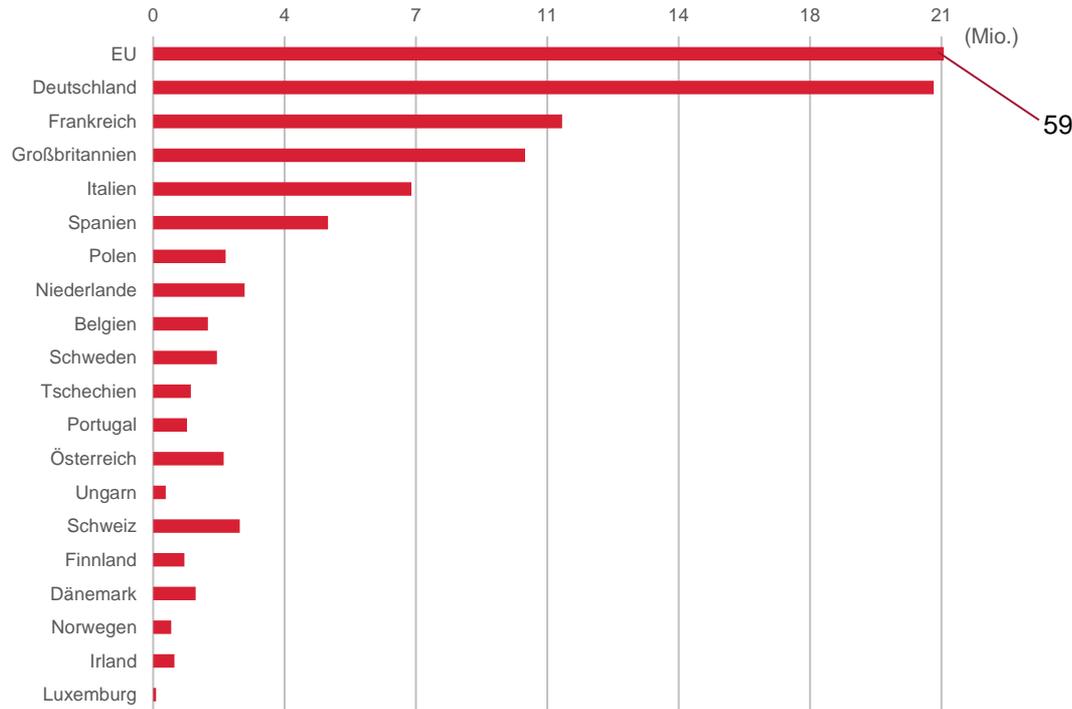
Quelle: Oxford Economics (2021) *Prognose

- Überproportionales Wachstum der Haushaltszahlen durch Trend zu kleineren Haushalten mit 1-oder 2 Personen

70% der Mieter Europas leben in nur drei Ländern

Die Mietmärkte in Europa sind stark konzentriert und wachsen

Anzahl Mieterhaushalte in Europa in 2021



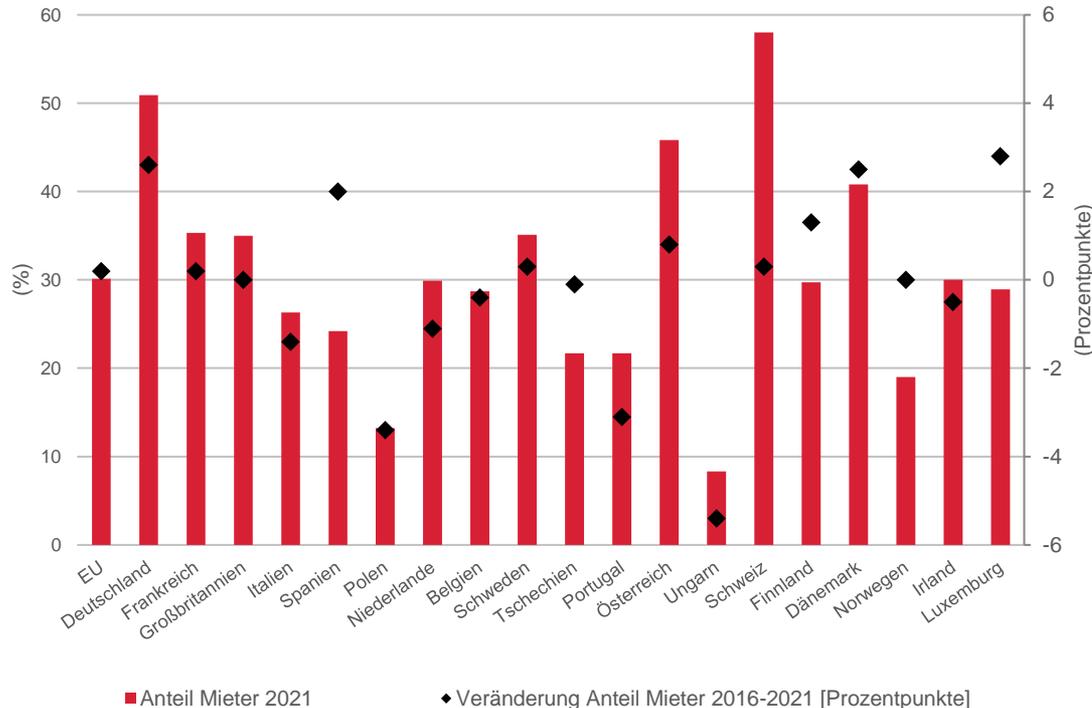
- Rund 59 Millionen Haushalte leben in Europa zur Miete.
- Auf Deutschland (21 Mio.), Frankreich (11 Mio.) und Großbritannien (9,9 Mio.) entfällt ein Anteil von 70%.

Quelle: Oxford Economics, Eurostat

70% der Mieter Europas leben in nur drei Ländern

Die Mietmärkte in Europa sind stark konzentriert und wachsen

Anteil Mieter und Veränderungsrate in Europa



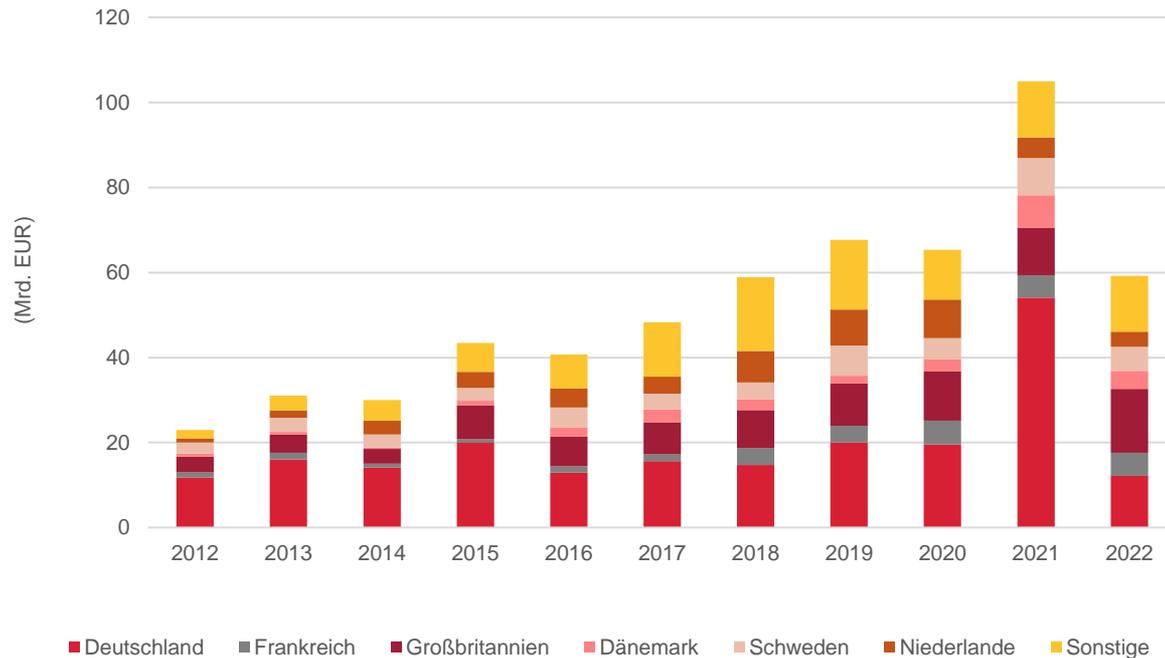
Quelle: Eurostat (2022)

- Im Durchschnitt sind 30% aller europäischen Haushalte Mieter.
- Seit 2016 ist der Anteil um 2% gestiegen.
- Den höchsten Mieteranteil haben die Schweiz (58%), Deutschland (50%) und Österreich (45%).

Investmentmarkt Europa

Wohninvestments etablieren sich in immer mehr Ländern Europas

Transaktionsvolumen Wohnen in Europa

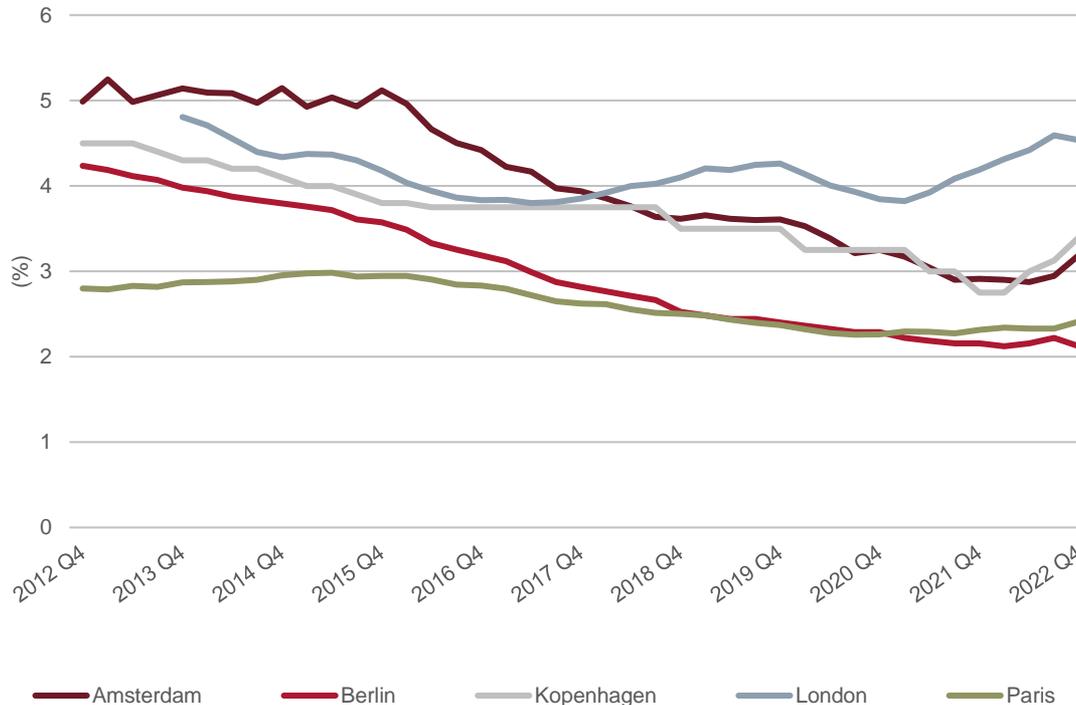


- Deutlich steigende Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation sorgten 2022 bei Anlegern für viel Unsicherheit und im Ergebnis zu deutlich rückläufigen Investmentaktivitäten.
- Aktuell sondieren Investoren die Märkte, nutzen teils sich bietende Opportunitäten.

Investmentmarkt Europa

Ankaufsrenditen tendieren nach oben

Entwicklung Nettoanfangsrenditen Wohnen



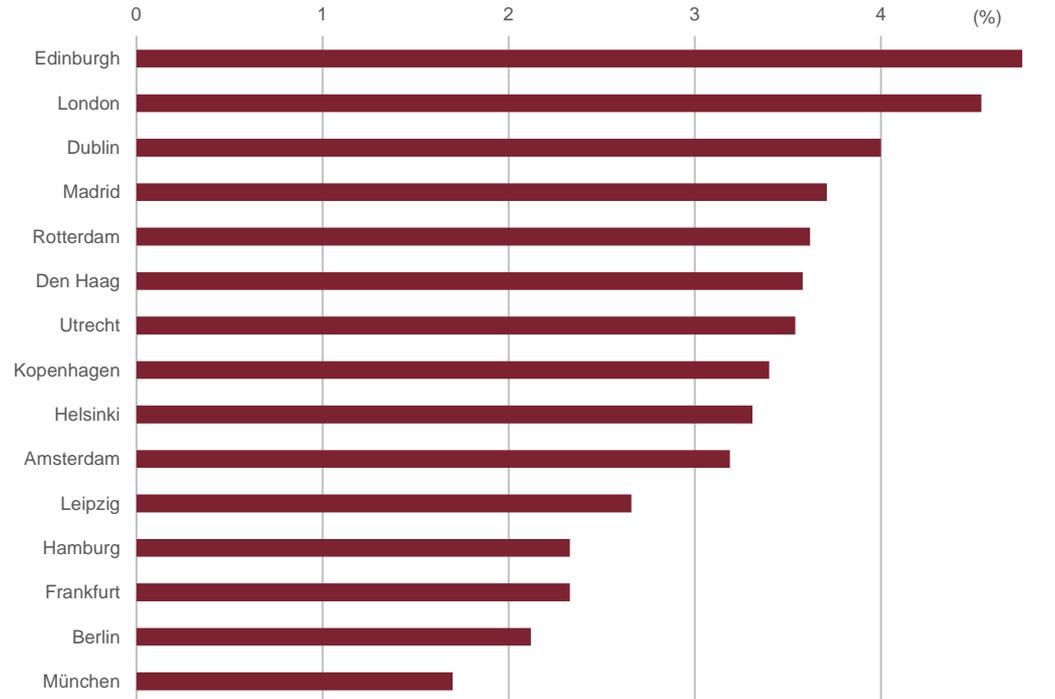
- Stark gestiegene Finanzierungskosten lässt Käufer neu kalkulieren, während sich Verkäufer (noch) nicht von bisherigen Preisniveaus lösen wollen oder können.

Quelle: PMA (durchschnittliche Nettoanfangsrendite = Rendite für moderne Objekte)

Investmentmarkt Europa

Ankaufsrenditen tendieren nach oben

Nettoanfangsrenditen ausgewählter Märkte, Q4 2022



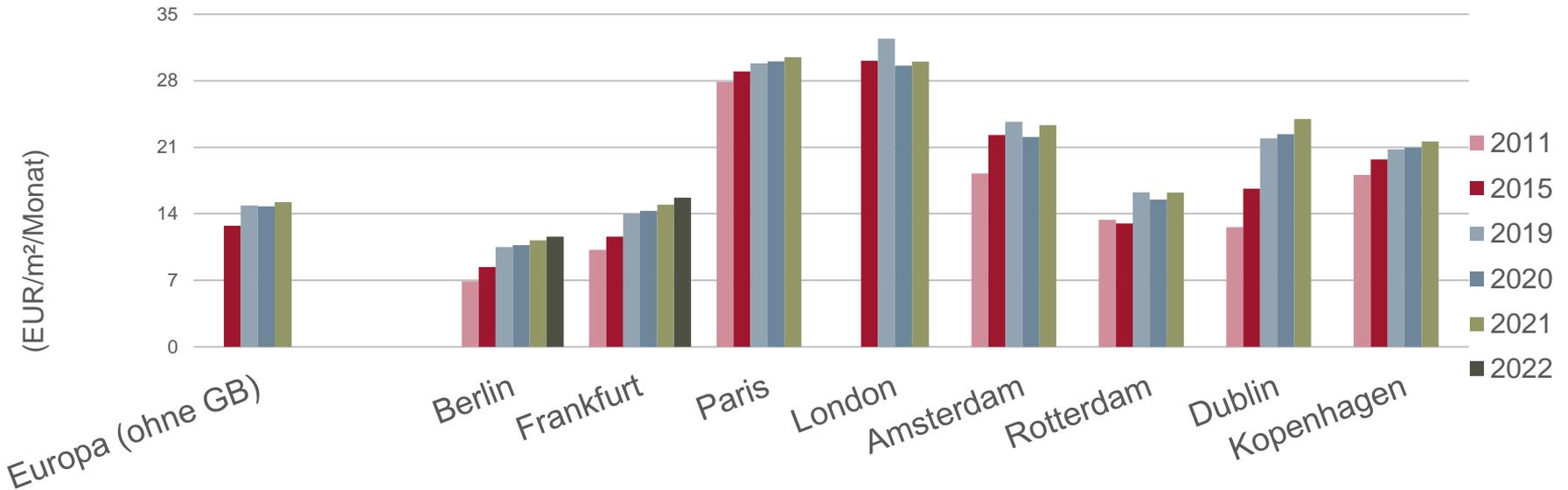
Quelle: PMA (durchschnittliche Nettoanfangsrendite)

- Verhandlungspreise liegen deutlich unter dem Niveau von 2021, aber belastbare „Marktdaten“ sind kaum verfügbar.
- 2023 wird Klarheit bringen.

Wohnungsmärkte Europa

Mietmärkte im Aufwärtstrend

Durchschnittliche Wohnungsmiete



Quelle: PMA

- Nachfrageüberhang treibt in den europäischen Metropolen und Großstädten die Mieten.



Mietindexierung und Regulierung

Indexierung von Wohnungsmieten

Jedes Land geht damit anders um.

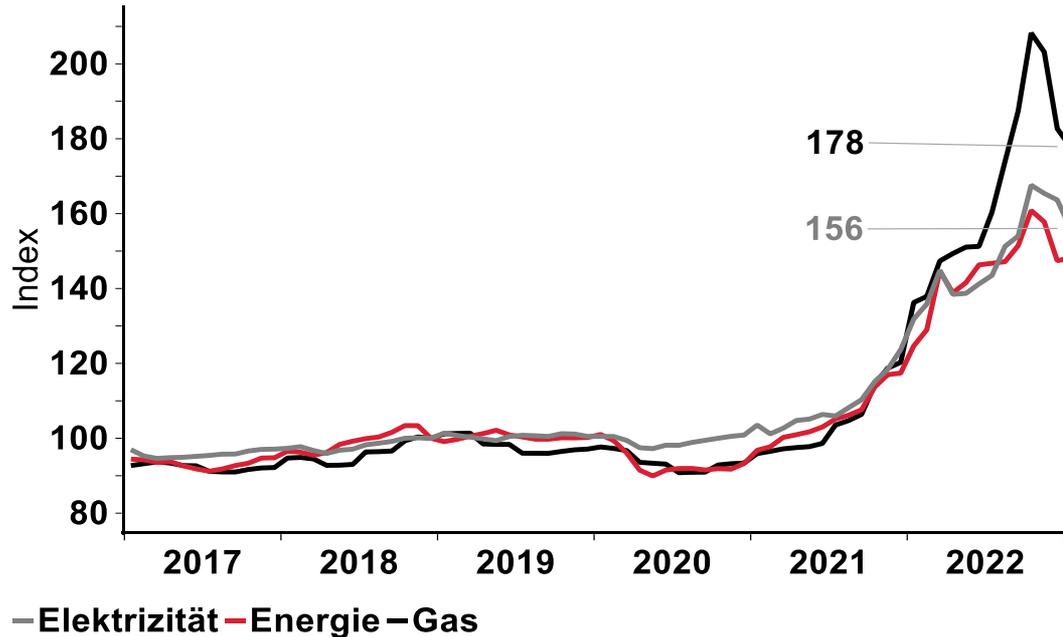
- Deutschland: Indexierung, Staffelmiete, BGB-Verträge und geförderter Wohnungsbau
- Österreich: Indexierung üblich
- Dänemark: Indexierung üblich für alle nicht geförderten Wohnungen
→ Temporäre Regulierung für 2023-24:
Kappung der Indexierung auf 4 %
- Niederlande: Indexierung CPI +1% jeweils zum 01.07. für alle nicht geförderten Wohnungen
→ Temporäre Regulierung für 2023-24:
Indexierung wird an die Lohnentwicklung gekoppelt → 4,1% für 2023
- UK: laufende Indexierung üblich alle 12 Monate



Herausforderungen

Inflation ruft Regulierungsdebatten hervor

Nebenkosten in der Eurozone (12/2018 =100)



Macrobond, Eurostat, Swiss Life Asset Managers

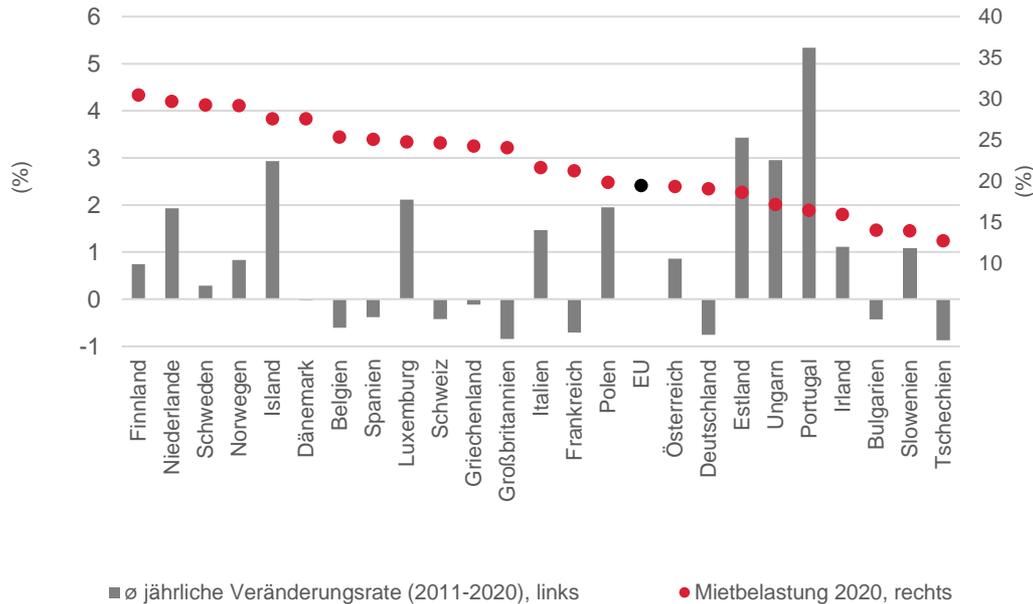
Quelle: Macrobond

- Treiber der Inflation waren vor allem die **Energiekosten**, welche sich am Wohnungsmarkt als Nebenkosten wiederfinden.

Herausforderungen

Inflation ruft Regulierungsdebatten hervor

Mietbelastung: Entwicklung und Stand 2020



Quelle: OECD, keine Veränderungsrate für die EU verfügbar

- Die **Mietbelastung in Europa** liegt unter der Faustregel, nicht mehr als 30% des verfügbaren Einkommens für Wohnen auszugeben.

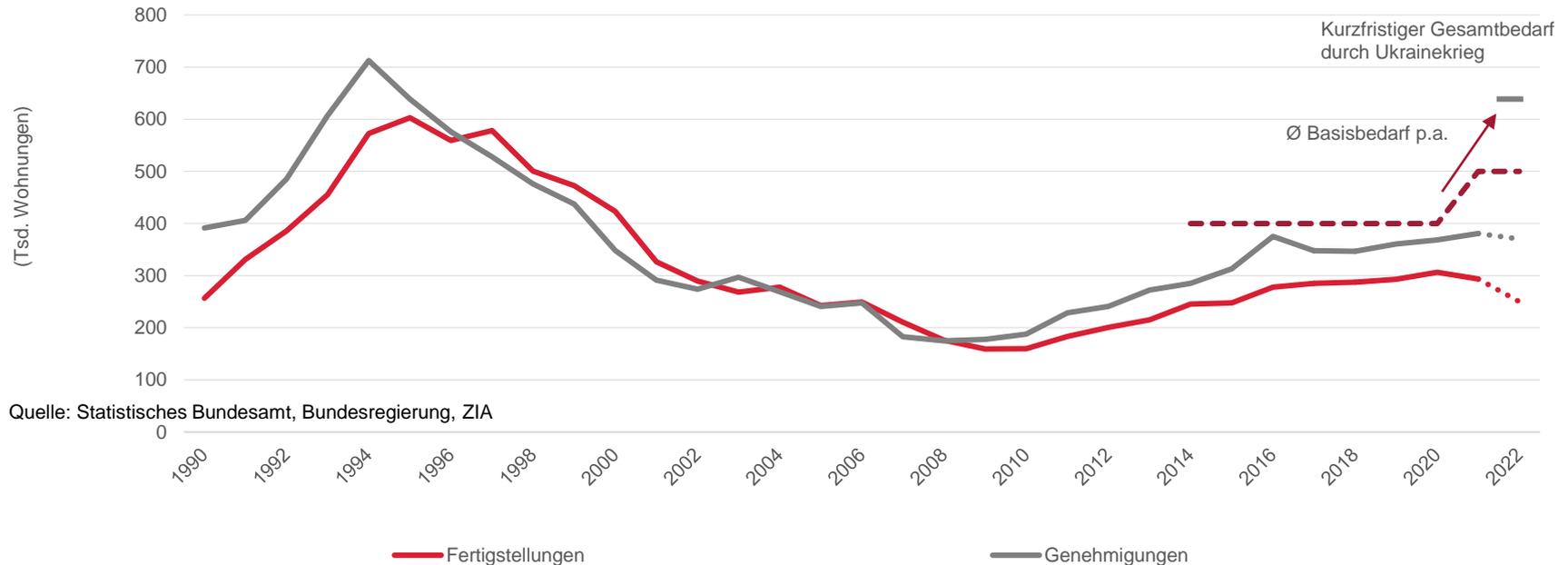


Ausgewählte Einzelmärkte

Wohnungsmärkte

Hohe Baukosten und Zinsen bremsen Fertigstellungen

Neubautätigkeit und jährlicher Bedarf



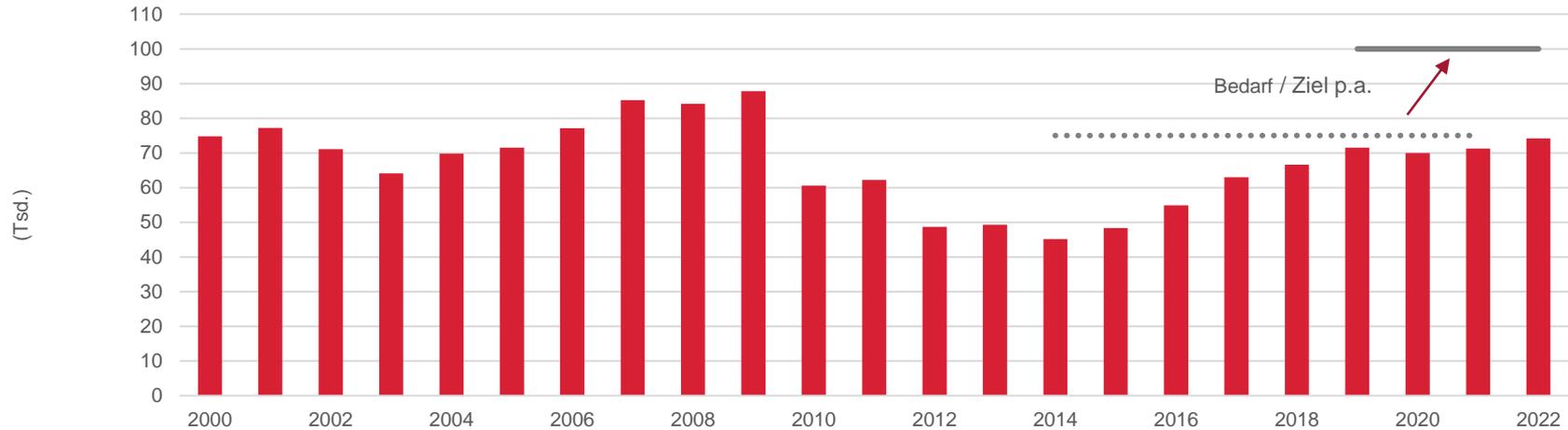
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesregierung, ZIA

- Der jährlich angestrebte Zuwachs um 400.000 Wohnungen, aktuell 500.000 bis 700.000 Stück, ist wegen der Restriktionen durch hohe Baukosten und Zinsen, Fachkräftemangel etc. nicht realisierbar. Der Wohnungsmarkt wird noch enger.

Wohnungsmarkt Niederlande

Großer Bedarf an Wohnraum trifft auf starke Umweltauflagen

Wohnungsneubau und Bedarf



Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek

- Landesweit liegt der Wohnraummangel 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.



Investment-Strategie Wohnen

- Moderne und innovative Wohnkonzepte ermöglichen die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeit und Freizeit
- Mögliche Investments: Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaussiedlungen, Mikrowohnen, Studentenheime, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Senioren-Wohnimmobilien
- Umsetzung von „S“ in ESG

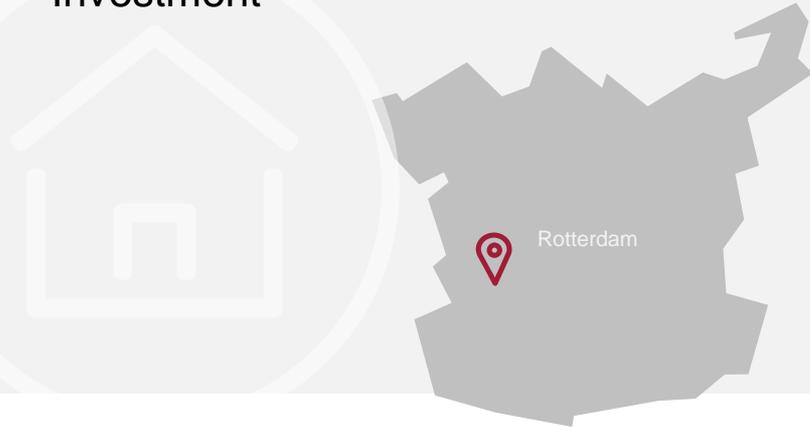




Ausgewählte Objekte

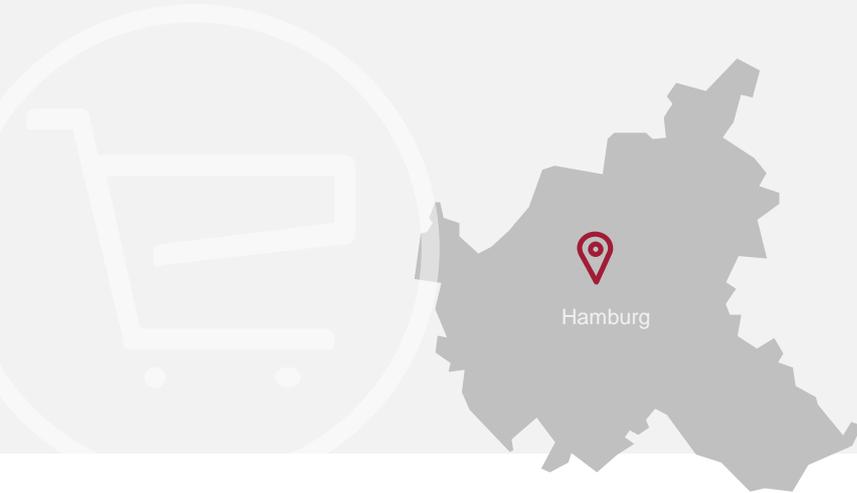
Galvanistraat 199, Rotterdam

- Lee Towers in Rotterdam
- Aus Büro wird Wohnen
- 443 Wohneinheiten – teils mit atemberaubender Aussicht - über 24 Geschosse
- Swiss Life OIFs – Gemeinsames Investment



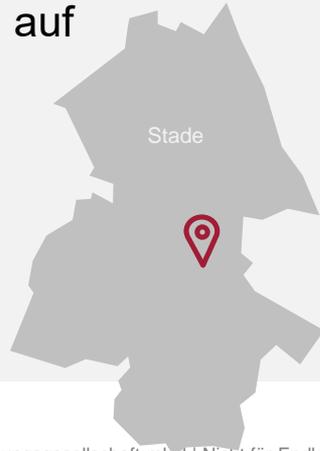
Hans-Dewitz-Ring Hamburg Harburg

- Immobilie mit Fokus auf die soziale Komponente
- 49 mietpreisgebundene Wohnungen + KITA + Nahversorgung



Lönsweg 30-38, Stade

- Wohnquartier «Festplatz/Könshöhe»
- Fünf Gebäude mit insgesamt 76 Wohneinheiten
- Überwiegend Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen
- Hohe Nachhaltigkeitsausrichtung mit „dämpfender“ Wirkung auf Nebenkosten



1a Lage – Der Immobilienpodcast

Informationen rund um die Immobilienwelt

1a LAGE ist ein Immobilienpodcast, der wissenschaftlich fundiert ist und unterhaltsam über neue Trends, ökonomische Einordnungen und Strategien rund um die Immobilienwelt informiert.

- Folge vom 22. November 2022: „**3 Gründe, warum der Wohnungsmarkt nicht einbricht**“ [Hier abrufen.](#)
- Folge vom 21. Februar 2023: „**Wie geht es weiter mit den Immobilienpreisen?**“ [Hier abrufen.](#)



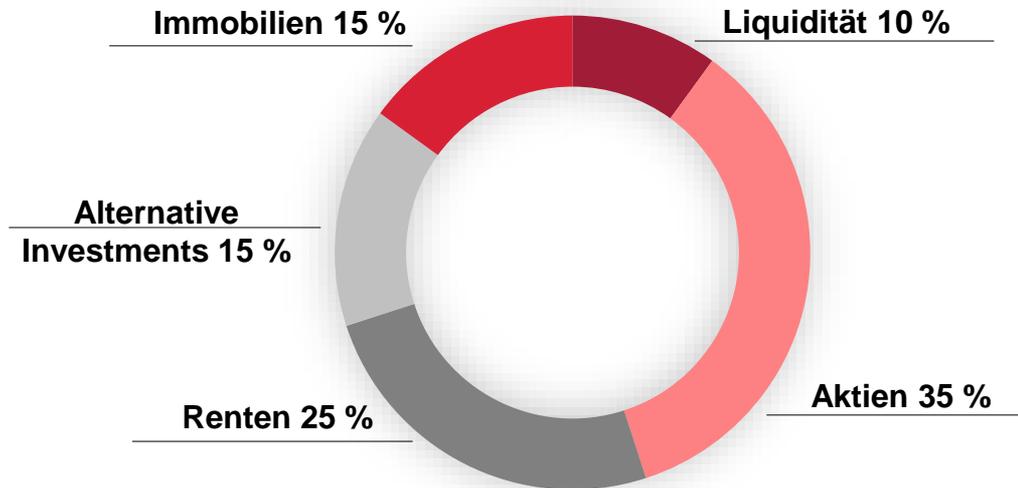


Warum ist es auch zukünftig
richtig, einen Teil des Vermögens
in OIF zu investieren?

Auch zukünftig ist Vermögensdiversifikation wichtig

In jedes gut strukturierte Portfolio gehören Anteile Offener Immobilienfonds

Muster-Vermögenskonzept

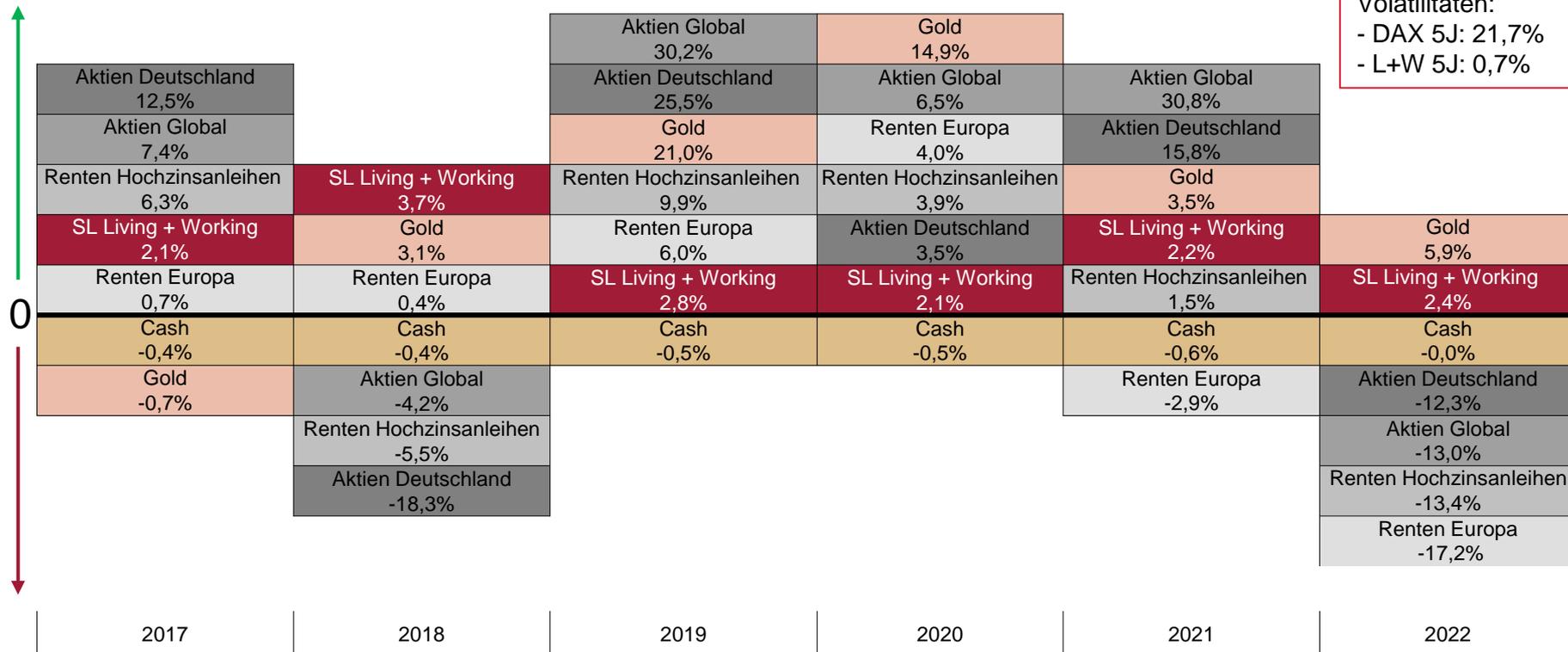


Bei herausfordernden Märkten ist der OIF der Stabilitätsanker im Portfolio - mit steuerlichen Vorteilen

Historische Wertentwicklungen

Aktien, Renten und Gold hohe Renditechancen, aber auch starke Volatilitäten

Jährliche Renditen



Beispiel für 5J
Volatilitäten:
- DAX 5J: 21,7%
- L+W 5J: 0,7%

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft

Quellen: Bloomberg, MSCI, Preqin



Living + Working

- Fondsaufgabe 2016
- Fondsvolumen > 1,1 Mrd. Euro
- 40 Objekte in 7 Ländern
- Art. 8 Fonds nach SFDR (Offenlegungsverordnung):
Geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen

Nutzungsarten-Mix erwirtschaftet solide Rendite

Strategie Nutzungsarten



Wohnen



Gesundheit



Einzelhandel



Büro

Living
Wohnen & Gesundheit
30% - 70%

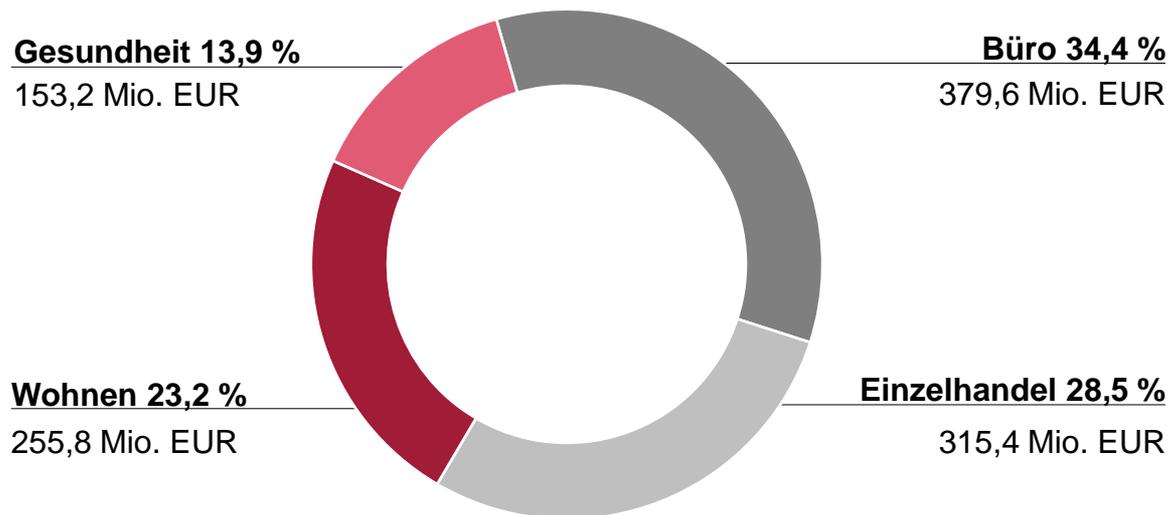
+

Working
Einzelhandel & Büro
30% - 70%

Allokation der Nutzungsarten per 28.02.2023

40 Immobilien mit einem Verkehrswert von 1.104 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: 30.06.2022)
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

Unsere interaktive Vertriebsunterstützung für Sie

Die Living + Working vertriebsunterstützende Angebote



Neu

Digitale Beratungsunterlage

Unsere digitale Beratungsunterlage im ePub-Format bietet Ihnen umfangreiche Informationen und interaktive Elemente, die Sie künftig noch besser beim Beratungsprozess unterstützt.



Neu

Die L+W Sprechstunde

Jede Woche haben Sie die Möglichkeit, in den L+W Sprechstunden die spannendsten Themen aus der L+W Welt zu erfahren. Melden Sie sich einfach auf unserer Event-Seite an. Wir freuen uns auf Sie!



Neu

Hör mal! Der Living + Working Citytalk!

Jeden Monat eine neue Folge rund um unseren Immobilienfonds in unserem Podcast.

Swiss Life Living + Working

Investmenthighlights



Stade
2021



Berlin
2020



Utrecht
2022



Hamburg
2021



- Profitieren von den Immobilien-Megatrends: Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung und ESG
- Einziger OIF am Markt mit ausgeprägter Living + Working Strategie
- Der Living + Working ist breit diversifiziert mit 40 Objekten in 7 Ländern
- 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

Living + Working ist auch bei herausfordernden Märkten der Stabilitätsanker im Portfolio - mit steuerlichen Vorteilen



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



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.
- Nach der Anlaufphase ist eine breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte und Mieter geplant.
- 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 Gerichtsbarkeit 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.

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ihre Ansprechpartner



Klaus Speitmann
Executive Director

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstr. 125
60598 Frankfurt

Tel. +49 69 264 8642 310
Mobil +49 179 497 83 94
klaus.speitmann@swisslife-am.com
www.swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

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