

DIE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT VON IMMOBILIENINVESTITIONEN

Das Verhalten der Asset Klasse Immobilien
unter veränderten Rahmenbedingungen

BILDUNGS-Kick-Off 2018, 16. Jänner 2018
Wirtschaftskammer Österreich, FV Finanzdienstleister



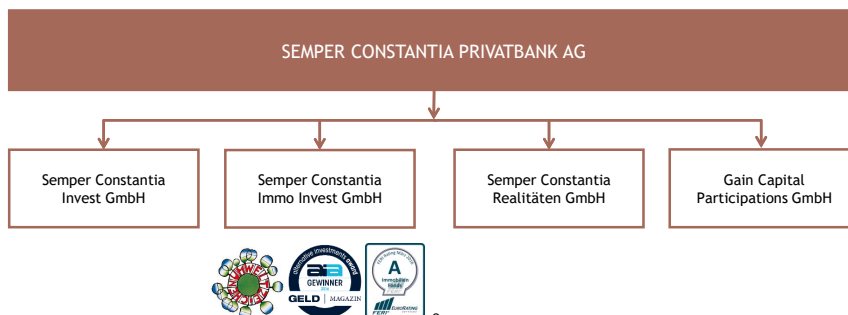
SEMPER CONSTANTIA
PRIVATBANK



Semper Constantia Immo Invest GmbH

Die Semper Constantia Immo Invest GmbH (SCII) ist eine Tochtergesellschaft der Semper Constantia Privatbank Aktiengesellschaft und fungiert als ihre **Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft**, welche **offene Immobilien-Publikumsfonds** sowie Immobilien-Spezialfonds auflegt und verwaltet.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2003 gegründet und ist die einzige österreichische Immobilien-KAG im Eigentum einer unabhängigen Privatbank. Gemessen am Fondsvolumen ist die SCII aktuell die drittgrößte Immo-KAG in Österreich und besitzt eine führende Rolle in der Umsetzung **institutioneller Immobilien-Spezialfonds**.





Asset Klasse Immobilie – Wo steht der Markt?

Renditen und Mieten am Beispiel der Asset Klasse Büro

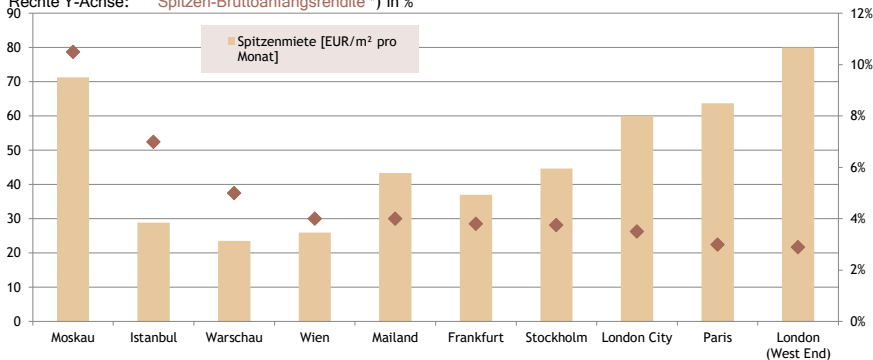
Mieten und Renditen erreichen 2017 erneut Rekordwerte.

Diagramm:

Der internationale Büroimmobilienmarkt bietet die höchste Transparenz in Bezug auf Marktdaten und dient als Referenz.

Linke Y-Achse: Netto-Spitzenmiete in EUR pro m²

Rechte Y-Achse: Spitzen-Bruttoanfangsrendite *) in %



*) Bruttoanfangsrendite: Brutto-Mietertrag / Kaufpreis exkl. Nebenkosten

Quellen: CBRE, CushWake, JLL, Colliers, OTTO Immobilien

3



Immobilienmarkt – Die Geschichte einer Rekordjagd

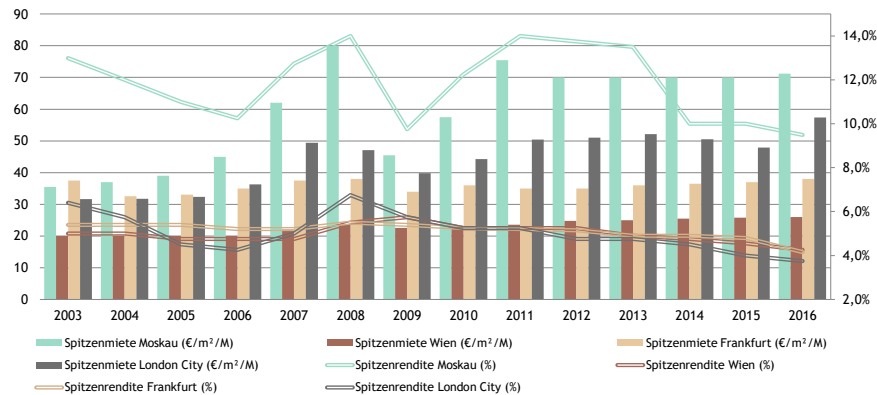
Immobilienpreise und Erträge im langfristigen Vergleich

Das Verhalten unterschiedlicher Märkte am Beispiel der Asset Klasse Büro an ausgewählten Standorten

Diagramm:

Linke Y-Achse: Netto-Spitzenmiete in EUR pro m²

Rechte Y-Achse: Spitzen-Bruttoanfangsrendite in %



Quellen: CBRE, CushWake, JLL, Colliers, OTTO Immobilien

4



Immobilien – Unterschiede in der Veranlagung

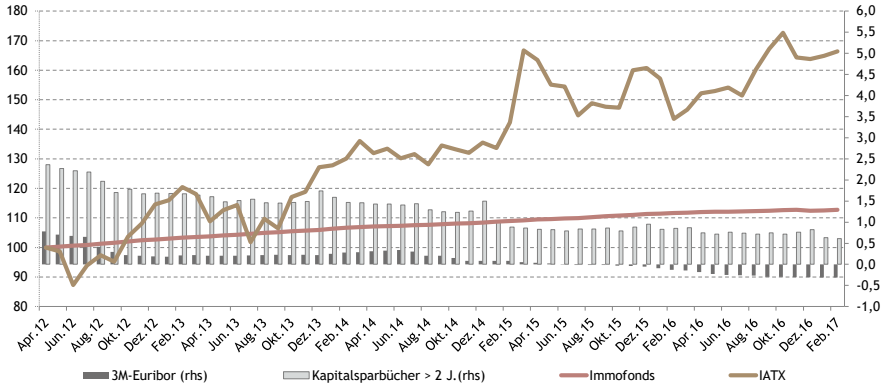
Immobilienaktien und -fonds vs. Sparbuch und Zinsen

Immobilienveranlagungsmöglichkeiten im Vergleich zum Kapital- und Aktienmarkt

Diagramm:

Linke Y-Achse: Entwicklung österreichischer Immobilienpublikumsfonds *, Entwicklung IATX **) [Index]

Rechte Y-Achse: 3M-Euribor, Kapitalsparbuch [%]



*) Semper Real Estate, Raiffeisen, BA Real Invest Austria, Erste Immofonds, Union- gleich gewichtet
 **) Total Return Indizes (= Wiederveranlagung der Ausschüttungen)
 Quellen: Bloomberg, OeNB

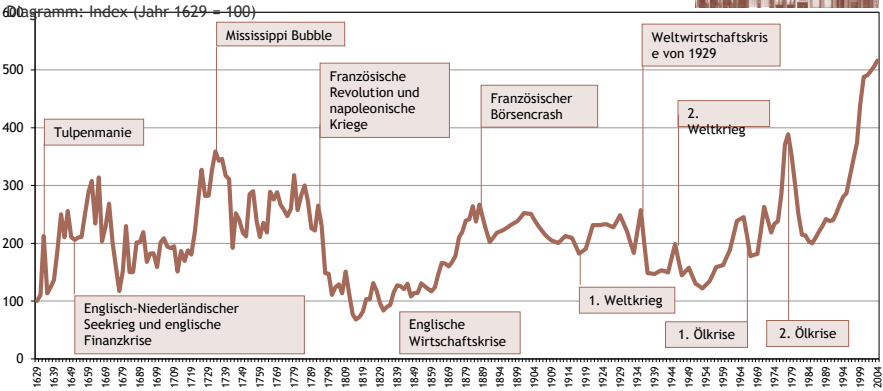


Immobilienpreise - Langzeitentwicklung

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.

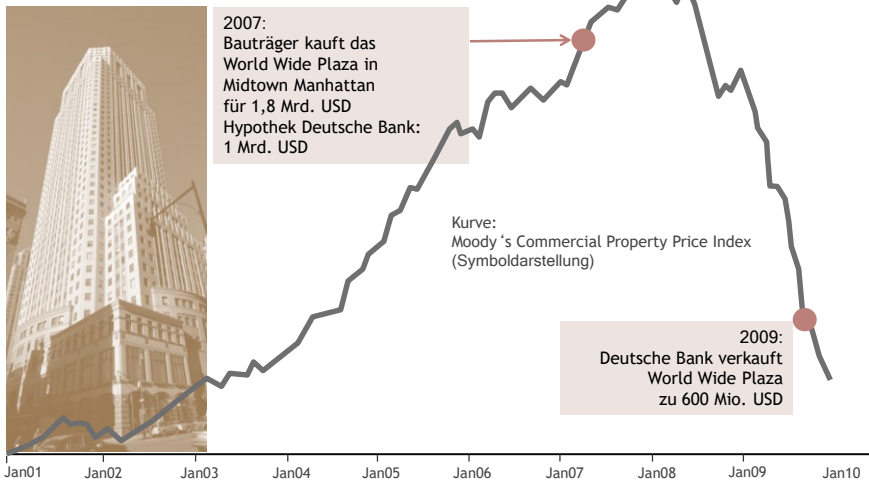


Quelle: Piet Eichholtz, Maastricht University | Eigene Abbildung



Immobilienzyklus und Timing von Investments

Extrembeispiel eines prozyklischen Investments - die World Wide Plaza Transaktion



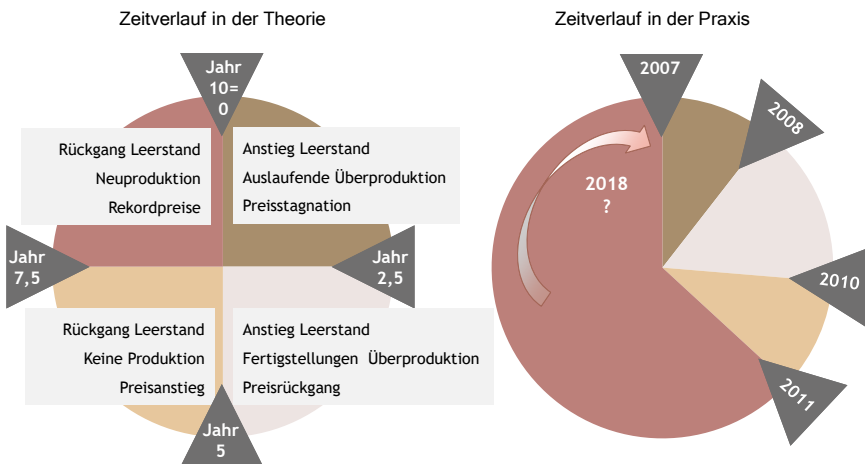
7



Der Immobilienzyklus – Theorie und Realität

Der Immobilienzyklus in Theorie und der Realität

Merkmale von Marktphasen und Einordnung der aktuellen Marktsituation



Quelle: Eigene Darstellung

8

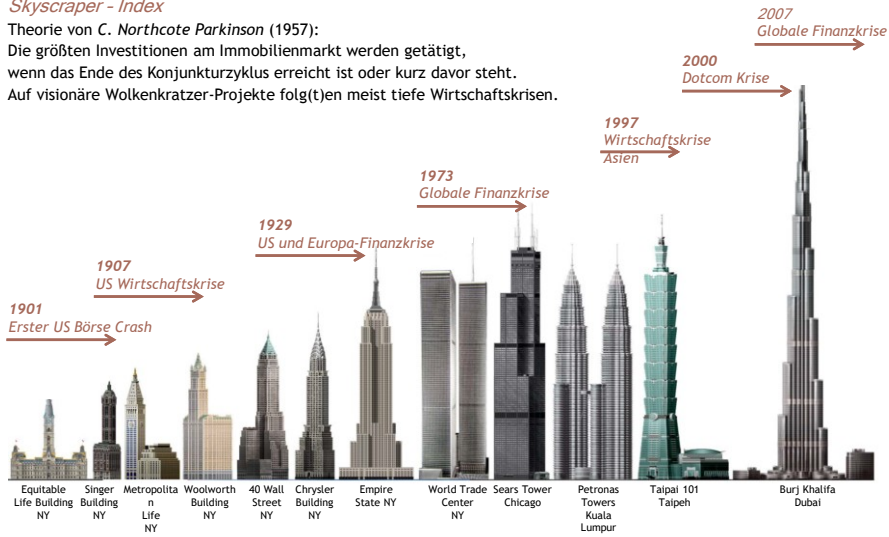


Reale Zyklusindikatoren

Skyscraper - Index

Theorie von C. Northcote Parkinson (1957):

Die größten Investitionen am Immobilienmarkt werden getätigt, wenn das Ende des Konjunkturzyklus erreicht ist oder kurz davor steht. Auf visionäre Wolkenkratzer-Projekte folg(t)en meist tiefe Wirtschaftskrisen.



Abbildungen: skyscraperpage.com

9



Reale Zyklusindikatoren

Skyscraper - Index: Fortsetzung ?

2017: Spatenstich „The Tower“, Dubai
Baubeginn des mit Abstand höchsten Gebäudes weltweit

Höhe: 928 - 1.000m
Architekt: Santiago Calatrava
Kosten: rd. 1 Mrd. USD
Geplante Fertigstellung: 2020

2017
„???“

Abbildung: groundbreaking („Spatenstich“) „The Tower“ Abbildung rechts: Visualisierung „The Tower“



Abbildungen: The Inquirer

10



Immobilien – Alles Betongold?

Wie tief können Immobilienpreise fallen ?

Verlieren Gebäude Nachfrage und Nutzen gänzlich, ist ein Totalverlust nicht ausgeschlossen. Beispiele aus Versteigerungsobjekten in Ostdeutschland 2009

Gewerbegrundstück, bebaut mit einem Verwaltungsgebäude (Baujahr ca. 1987) sowie einem Werkstatt-/Lagergebäude (Baujahr ca. 1983), im Industriegebiet Böhlen-Lippendorf gelegen.

Jahresmiete **netto** (für die vermieteten Flächen) ca. € 15.804,-
 Mindestgebot (Auktionslimit) € 28.000,-*

2 Mehrfamilienhäuser. Baujahr ca. 1928. Grundstücksgröße ca. 3.840 m². 6 Wohnungen mit insgesamt ca. 610 m². Ofenheizung. Einfache Sanitärausstattung mit IWC, teilweise Bäder. Insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.
 Mindestgebot (Auktionslimit) € 500,-*

Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise in ruhiger, grüner Ortsrandlage. Baujahr ca. 1975. Grundstücksgröße ca. 1.839 m². 18 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.000 m². Alle Wohnungen mit südlich ausgerichteten Balkonen. 2 Gar.
 Mindestgebot (Auktionslimit) € 9.000,-*



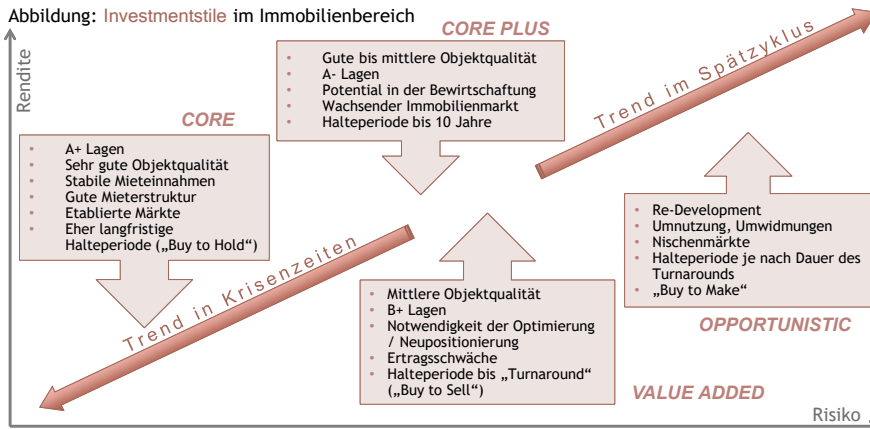
Quelle: www.zwangsversteigerung.de



Zwischenfazit - Investmentstile

Ist die Zeit für Immobilieninvestments vorüber ?

Antwort: **NEIN**, aber das „**WIE**“ wird zunehmend bedeutender und ist die Basis für die zukünftige Wertschöpfung aus dem Investment.





Widerstandsfähigkeit - Grundvoraussetzungen

Welche Faktoren bestimmen die Widerstandsfähigkeit von Immobilien ?



Quelle: Junius, Piazzolo (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienmarktrisiken

13



Widerstandsfähigkeit – Strategien der Zukunft - I

Umnutzungen: widerstandsfähig = anpassungsfähig!

Langfristig werthaltig sind Immobilien, deren Nutzbarkeit nicht in der ursprünglichen Konzeption gefangen ist.

Voraussetzung Lage:

Gute Lage und zukünftige Vermiet- und Verwertbarkeit bei Fortführung der Nutzung. Die neue Ziel-Nutzung ist „best use“ (bestmögliche lagespezifische Nutzung des Bestandsobjektes)

Rechtliche Voraussetzungen:

Bestehende Widmung oder realistische Umwidmung ermöglicht die Umnutzung.

Technische Voraussetzungen:

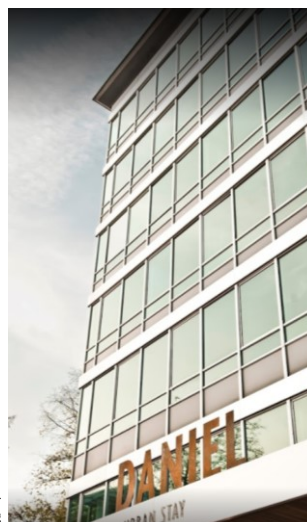
Flexible Statik, Gebäudeinfrastruktur (Schächte, Erschließung, etc.)

Kosten:

Höhe des Bestands- bzw. Buchwertes ermöglicht einen rentierlichen Umbau.

Langfristig nutzbare Immobilien sind der Inbegriff von Nachhaltigkeit

Abbildung rechts:
Eine der ersten prominenten Umnutzungen in Wien im Jahr 2011:
Konvertierung des ehemaligen Motorola Headquarters am Landstraßer
Gürtel von Büro- auf Hotelnutzung



Quelle Abbildung: Hotel Daniel
Wien

14



Widerstandsfähigkeit – Strategien der Zukunft - II

Nachhaltigkeit:

Bei neu errichteten Gebäuden werden die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien vorausgesetzt (kein „Preisaufschlag“, sondern Abzug, wenn Kriterien nicht erfüllt werden.

Bei Bestandsimmobilien werden Strategien zur Verbesserung einschlägiger Kriterien zunehmend gefordert und beschränken deren Verwertbarkeit falls sie nicht vorhanden sind.

Wer profitiert primär von erfolgreichen und nachhaltigen Immobilien?

Attraktivität des Unternehmens für Personal, Zufriedenheit der Mitarbeiter	NUTZER		
<ul style="list-style-type: none"> Wertsteigerung und Image Höhere Wettbewerbsfähigkeit Verbesserung von Vermiet- und Verkäuflichkeit Finanzierungsvorteile Steuervorteile, Förderungen 		INVESTOR	
<ul style="list-style-type: none"> Marketing Einsparungen bei Wartungs- und Instandhaltungskosten Demonstration vorbildlichen unternehmerischen Verhaltens (CSR) 	NUTZER und INVESTOR		
Energie- und Ressourceneffizienz, reduz. CO2 Ausstoß	ALLGEMEINHEIT	NUTZER	INVESTOR

Quelle: *Business Case Benefits* von nachhaltigen Immobilien

15



Ausblick

Trends

- Die Risikoaversion institutioneller Investoren ist unverändert, Preisniveaus erreichen allerdings „Grenzwerte“ und die Dynamik bei Transaktionen ist rückläufig.
- Mangels Angebot von Core- und Neuobjekten gerät das Core-Plus und Value-Added Investmentziel wieder in den Fokus.
- Ansprüche der Mieter steigen weiter (Verträge, Mieten, Betriebskosten, etc.).
- Flächenbedarf von einzelnen Nutzungskategorien sinkt (Büro, Wohnen)
- Es ist (fast) alles gebaut*, also wird umgebaut, umgenutzt und saniert.
- Bedeutung von Asset Management und Potentialhebung in der Bewirtschaftung steigt weiter.
- Das 3-Euro Haus (Betriebskosten pro m² p.m.) ist Standard bei Neuobjekten (exkl. Hochhäuser).
- Technische Komplexität steigt weiter.
- ... und die „letzte“ Meldung:
- Industrie 4.0 macht auch vor Immobilien nicht Ha

Schweizer Shoppingcenter stellt Roboter ein

Im Zürcher Einkaufszentrum Glatt werden schon bald Roboter selbstständig durch die Gänge rollen. Sie sollen Fragen der Kunden beantworten.

Quelle: „20 Minuten Schwyz“

16



Investitionsmöglichkeiten für Privatanleger und institutionelle Investoren

Offene Immobilien-Investmentfonds

Der Semper^{Real} Estate zählt seit Juli 2004 zu einem der besten Immobilienfonds im deutschsprachigen Raum und wurde mehrfach ausgezeichnet. Das Investmentuniversum beschränkt sich auf **Österreich und Deutschland**. Investitionsfokus sind breit diversifizierte Gewerbeimmobilien mit langen Kündigungsverzichten (WAULT 7,0 Jahre), hohem Vermietungsgrad (94%), bonitätsstarken Mietern und einer Nettomietrendite von rund 6,4 %. Fondsvolumen rund EUR 790 Mio.

Aktuell befindet sich ist der Semper^{Real} Deutschland in der Startphase, drei Objekte wurde bisher angekauft, weitere Objekte befinden sich in Prüfung. Das Universum des Großanlegerfonds, welcher sich speziell an institutionelle Investoren richtet, beschränkt sich **ausschließlich auf Deutschland** und verfolgt eine vergleichbare Strategie wie der Semper^{Real} Estate (Unterscheidung in den Objektvolumina).



Zahlen per 29.12.2017

17



Investitionsmöglichkeiten für Pensions- und Vorsorgekassen

Immobilien-Spezialfonds

Die Semper Constantia ist die erste Adresse für Immobilien-Spezialfonds in Österreich.

Angesprochen werden institutionelle Anleger (maximal 10 Anteilhaber) mit langfristigem Investment-Horizont. Die Auflage ist ab einem Startvolumen von EUR 40 Mio. möglich.

Aktuell verwaltet die SCII zwei Immobilienspezialfonds für österreichische Vorsorgeeinrichtungen mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 150 Mio. Beide Mandate verfolgen eine **nachhaltige Anlagestrategie** nach **individuellen Vorgaben** der Initiatoren. Ein Mandat wurde als erster österreichischer Immobilienfonds mit dem **Österreichischen Umweltzeichen (UZ49)** für nachhaltige Finanzprodukte, BMLFUW und VKI) zertifiziert.



Zahlen per 04.2017

18

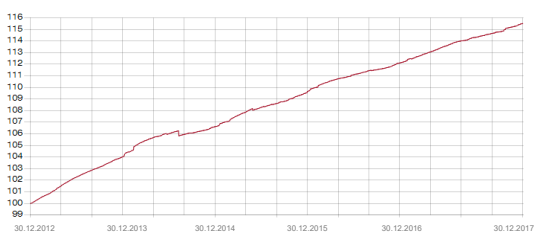


SEMPER*REAL* ESTATE IM ÜBERBLICK

19



Kennzahlen Semper*Real* Estate



- Ytd (29.12.2017): 2,32 %
- 1 Jahr 2,31 % p.a. *
- 3 Jahre 2,56 % p.a. *
- 5 Jahre 2,92 % p.a. *
- Seit 07/04 (Auflage) 4,42 % p.a.

- AT0000622980 (ausschüttend)
- AT0000615158 (thesaurierend)

Quelle: TIPAS per 30.12.2017
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind. Wertverluste können bei dem genannten Immobilieninvestmentfonds jederzeit entsprechend den jeweiligen Marktgegebenheiten eintreten; auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden.

*) Bei den Angaben handelt es sich um Zwölfmonatszeiträume zum Reportingstichtag (annualisiert). Die Performanceberechnung erfolgt nach der OeKB-Methode. Der bei Kauf einmalig anfallende Ausgabeaufschlag in der Höhe von bis zu 3,00% und andere ertragsmindernde Kosten wie individuelle Konto- und Depotgebühren des Anlegers sind in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.



Kennzahlen SemperReal Estate

- Liquiditätsquote: 35,45%
- Fremdkapitalquote: 10,17%
- Sharpe Ratio (1 Jahr): 15,47%*
- Volatilität (1 Jahr): 0,17%*

- Ratings und Auszeichnungen

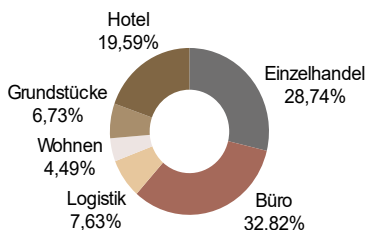


Quelle: Semper Constantia Immo Invest GmbH bzw. TIPAS per 29.12.2017
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind. Wertverluste können bei dem genannten Immobilieninvestmentfonds jederzeit entsprechend den jeweiligen Marktgegebenheiten eintreten; auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden.

*) Bei den Angaben handelt es sich um Zwölfmonatszeiträume zum Reportingstichtag (annualisiert). Die Performanceberechnung erfolgt nach der OeKB-Methode. Der bei Kauf einmalig anfallende Ausgabeaufschlag in der Höhe von bis zu 3,00% und andere ertragsmindernde Kosten wie individuelle Konto- und Depotgebühren des Anlegers sind in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.



Investitionsschwerpunkte



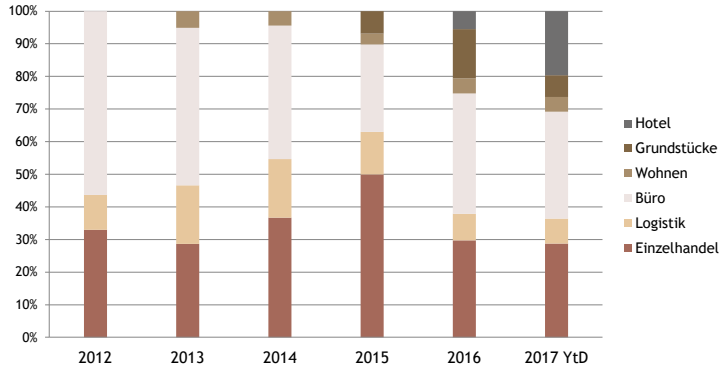
- Investitionen in stabilen Märkten **Österreich** und **Deutschland**
- Schwerpunkt auf renditestarke **Gewerbenutzung** (Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien):
 - Hoher Vermietungsgrad angestrebt
 - Geringer Verwaltungsaufwand
 - Nachhaltige Renditen erzielbar
 - Kalkulierbares Mieter-Ausfallrisiko
 - 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**
- Reduzieren des relativen Büroanteils **zugunsten verstärkter Investition in Retailimmobilien**



Sektorale Verteilung der Nutzungsarten im Jahresvergleich

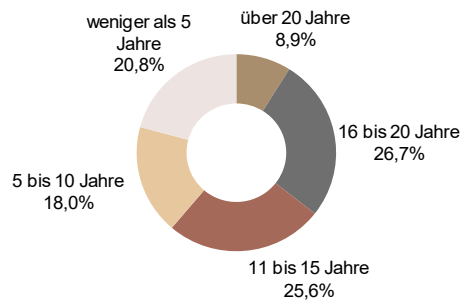


Objekte mit gemischter Nutzung werden nach ihrer Hauptnutzungsart kategorisiert.

Semper Constantia Immo Invest GmbH per 30.11.2017; Aufteilung nach Immobilienwert
23



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

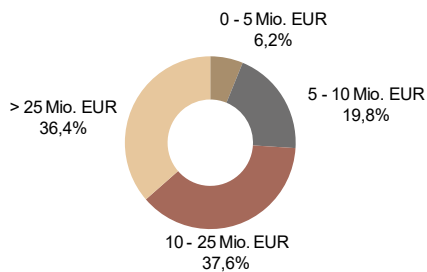


24

Semper Constantia Immo Invest GmbH per 30.11.2017



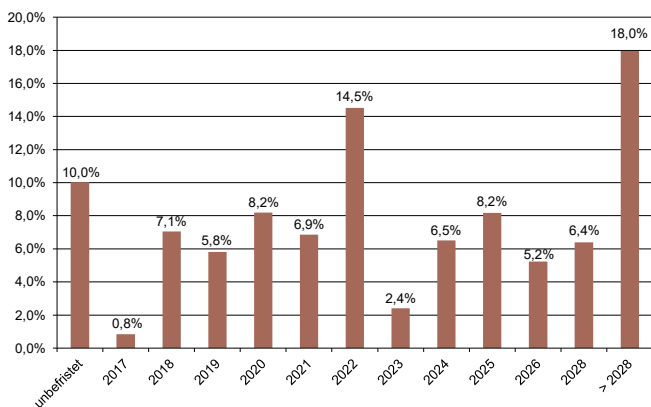
Größenklassen der Fondsimmobilien



- Spezielle „Intermediate“ Größenklasse:
 - für private Investoren idR schon zu groß
 - für viele institutionelle Investoren (Fonds) noch zu klein



Vermietungsgrad & Restlaufzeiten der Mietverträge



- Vermietungsquote der österreichischen Immobilien des Semper *Real/Estate*: 95%
- Vermietungsquote der deutschen Immobilien des Semper *Real/Estate*: 92%

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



Disclaimer

- Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der Semper Constantia Immo Invest GmbH; Stand: 12/2017. 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 Anbot noch eine Einladung zur Anbotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar.
- Für das öffentliche Anbot der Anteile an den Fonds *SemperReal Estate* und *SemperReal Deutschland* in Österreich wurde ein Vertriebsprospekt/ § 21 AIFMG-Dokument sowie ein Kundeninformationsdokument gemäß den in Österreich geltenden gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Dieser kann am Sitz der Semper Constantia Immo Invest GmbH, Teinfaltstraße 4, 1010 Wien sowie bei der Semper Constantia Privatbank AG, Heßgasse 1, 1010 Wien und unter www.semperconstantia.at in deutscher Sprache kostenlos bezogen werden.
- Warnhinweis: Ein Investment in Immobilieninvestmentfonds im Allgemeinen und in den *SemperReal 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.