



DZ BANK Forum Eigengeschäft und Banksteuerung 2023

Warum machen Immobilienfonds im aktuellen Kapitalmarktumfeld weiterhin Sinn?

Hamburg, 28.02.2023

Wolfgang Kessler

Mitglied der Geschäftsführung Union Investment Institutional Property GmbH

Bernhard Kraus

Mitglied der Geschäftsführung Union Investment Institutional GmbH



Ausgangsbasis Studie 2021 zur Anpassung der strategischen Asset Allocation



Schwerpunkt

Staatsverschuldung ab. Daher ist mit einer Fortführung der lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und weiterhin mit Niedrig- und Negativzinsen zu rechnen. Der Anlagenstand bleibt also erhalten.

Allerdings ist wegen der Coronakrise eine defensivere Kreditrisikopraxis im Depot A deutlich wichtiger. Aufgrund der zeitweise wirtschaftlich schwierigeren Situation bei einer Vielzahl von Gläubigern kann es zu potenziellen Verschlechterungen von Ratingnoten kommen. Daher sind die Eigenanlagen einer intensiveren Bonitätsanalyse zu unterziehen. Auch substanzstarkere Unternehmen könnten Abstriche in den Ratingnoten erhalten – hier sollte geprüft werden, ob es geboten ist, temporär und bewusst eine schwächere Ratingausprägung in Kauf zu nehmen, um von der späteren Erholung profitieren zu können. Es sollte ein disziplinierter Prozess zwischen konsequenter Risikosteuerung und einem nach Budget definierten bewussten Eingehen von erhöhten Kreditrisiken bevorzugt werden. Ein Corporate-Bond-Manager kann im Rahmen des aktiven Managements nach den Vorgaben der Bank hierbei geeignete Lösungsansätze entwickeln.

Eine sorgfältige Bottom-up-Analyse von Anleihen bildet dabei die Grundlage für aktiv getroffene Anlageentscheidungen. Über die Global Credit Platform (GCP) von Union Investment

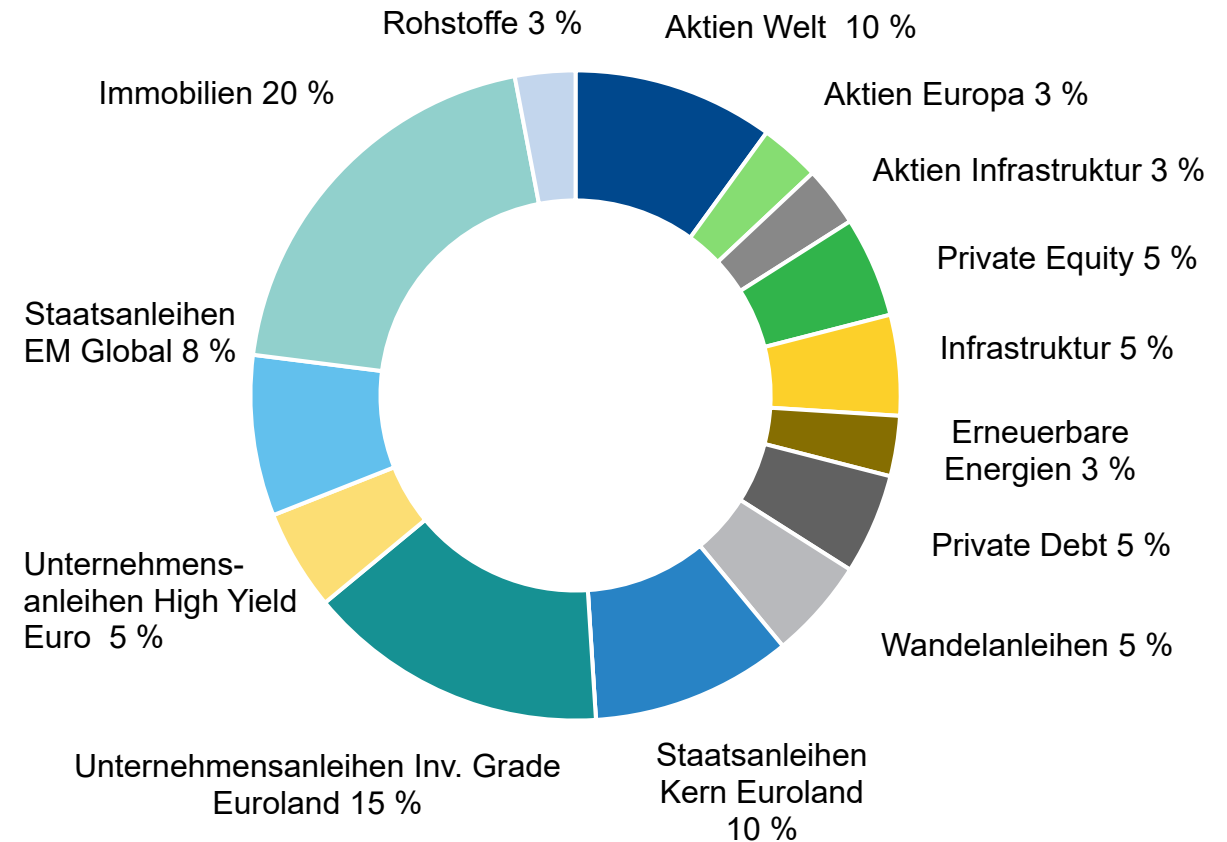
Ein an die Coronakrise moderat angepasstes Portfolio
Asset Allocation in einem Depot-A-Musterportfolio

Asset Class	Allocation (%)
Immobilien	14%
Staatssanleihen EM Global	10%
Unternehmensanleihen High Yield Euro	10%
Unternehmensanleihen Inv. Grade Euroland	20%
Rohstoffe	3%
Aktien Welt	10%
Private Equity	5%
Infrastruktur	5%
Wandelanleihen	5%
Staatssanleihen Kern-Euroland	5%
Staatssanleihen Euroland-Peripherie	5%
Covered Bonds Euroland	8%

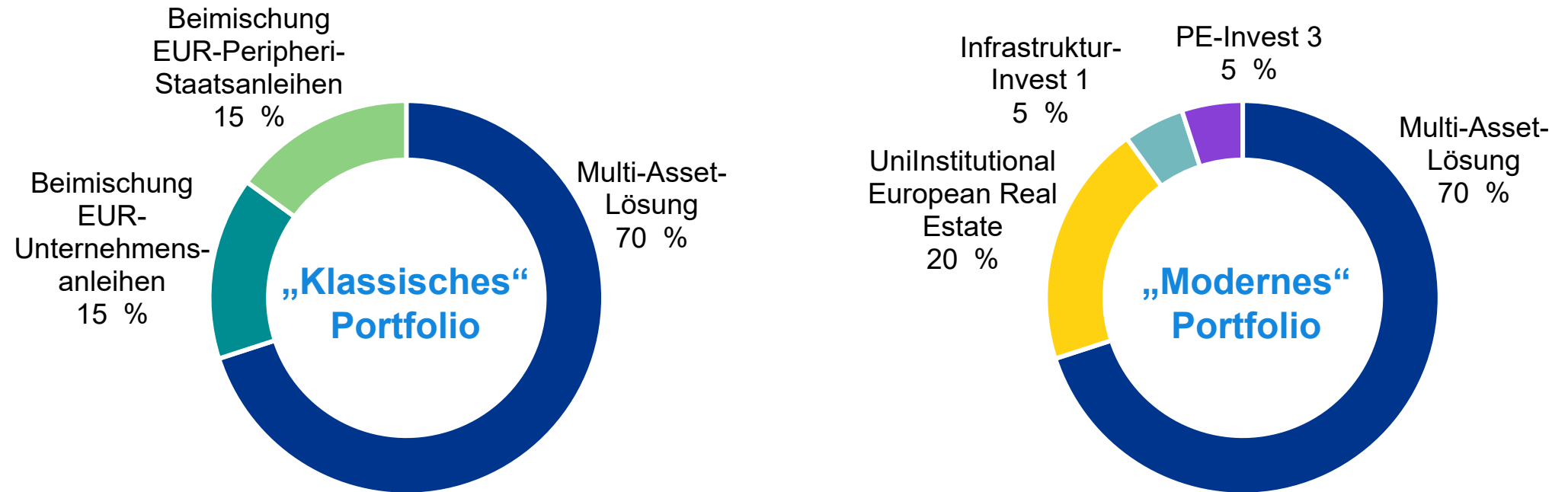
Quelle: Union Investment, Stand: 1. August 2020.

Asset Allocation im Jahr 2022

Immobilien + 6 % auf 20 %



Immobilien wirken als Stabilisator im Portfolio



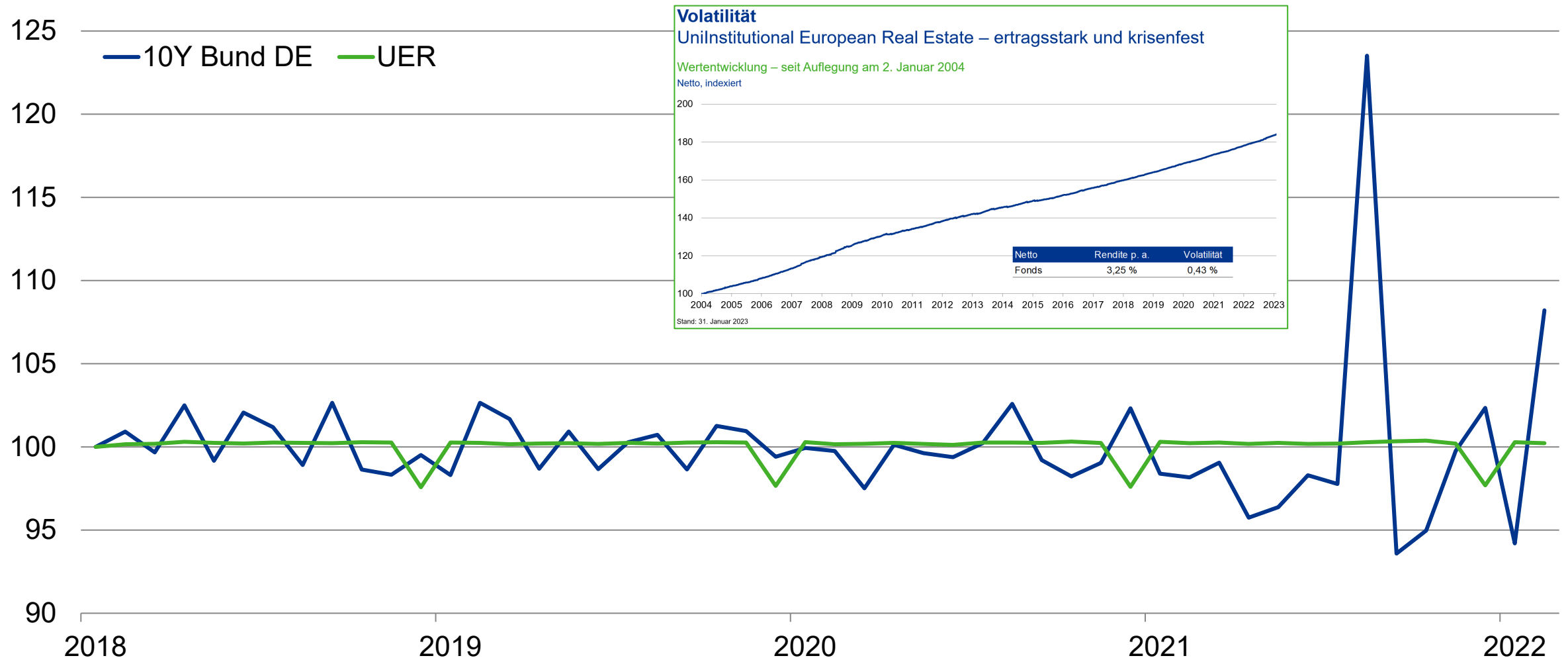
Wertentwicklung seit 17.12.2021*	- 13,13 %	- 4,78 %
Volatilität	6,88 %	5,73 %

* Beginn steigender Bund-Renditen
Stand: 30. Dezember 2022


Erfolgsfaktoren für breit allokierte Immobilienfonds im Depot A





Die Volatilität von 10-jährigen Bundesanleihen im Vergleich zum Uninstitutional European Real Estate





Diversifikation & Rendite: UniInstitutional European Real Estate – Core


 Fondsvolumen (EUR) **4,2 Mrd.**


 Vermietungsquote **97 %**

 Fremdfinanzierungsquote **7,4 %**

 Restlaufzeit der Mietverträge **6 Jahre**

 Immobilienvermögen (EUR) **4,2 Mrd.**

 Objekte **60**

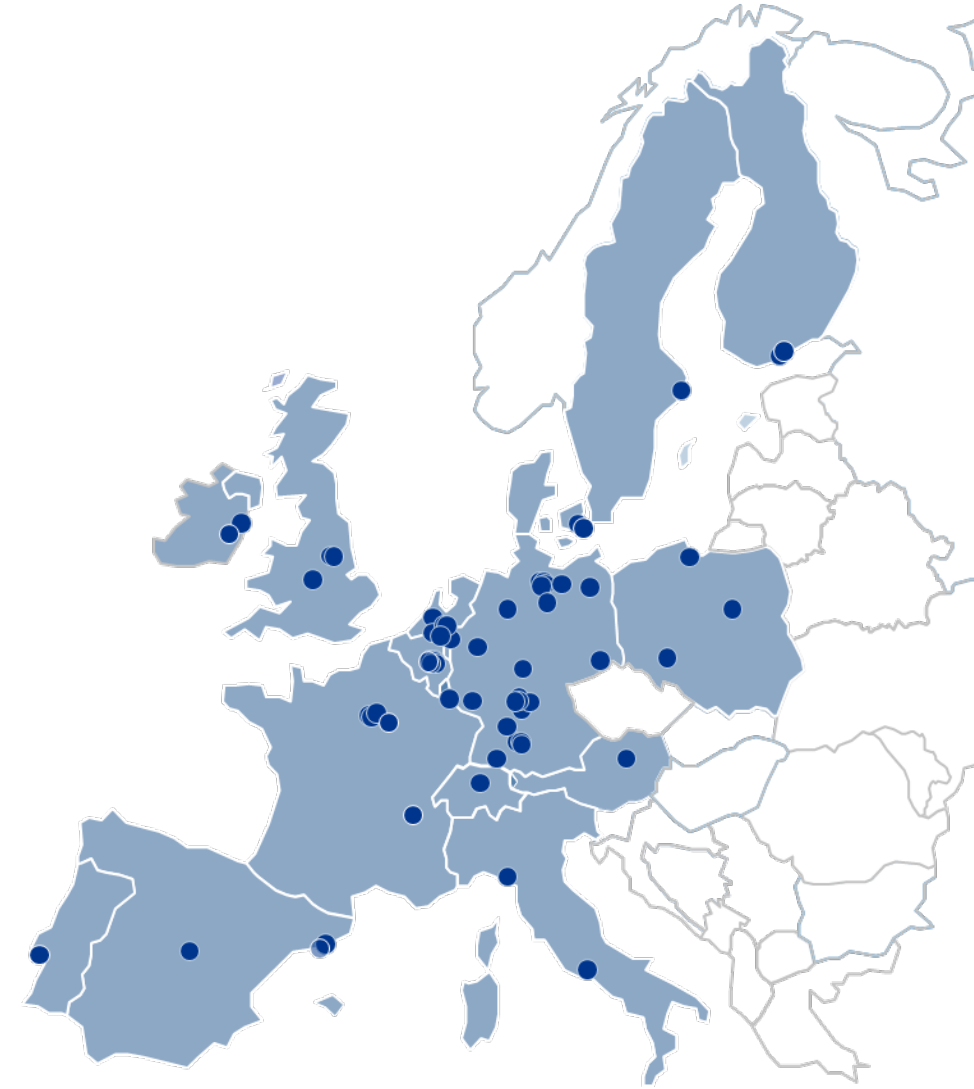
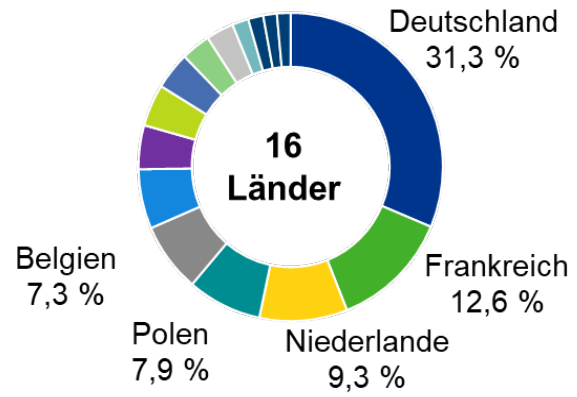
 Länder / Standorte **16**

 Büro **58,6 %**

 Handel **19,9 %**


 Hotel **10,4 %**


 Logistik **11,1 %**




Stand: 30. Dezember 2022

Diversifikation & Rendite: UII European^M – Midscale


 Fondsvolumen (EUR) **585 Mio.**


 Fremdfinanzierungsquote **24,0 %**

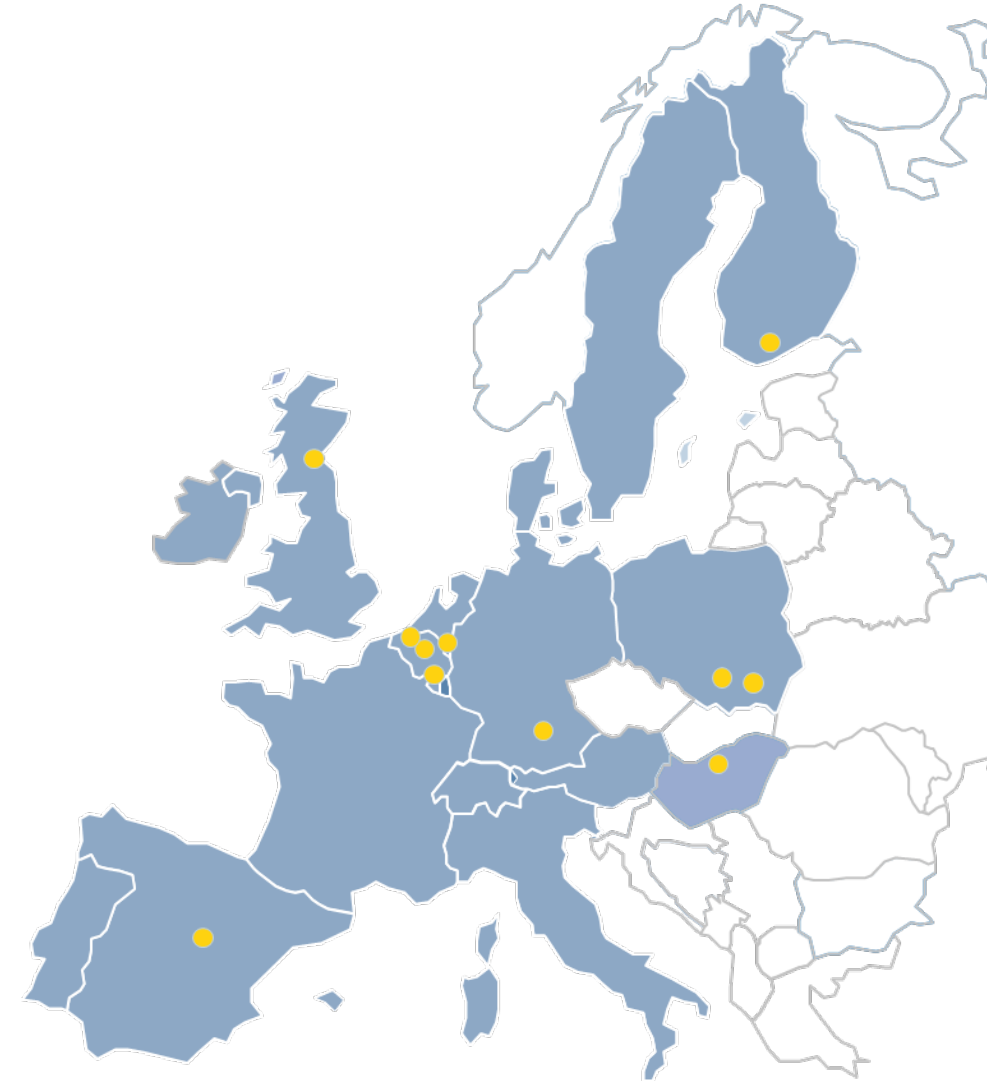
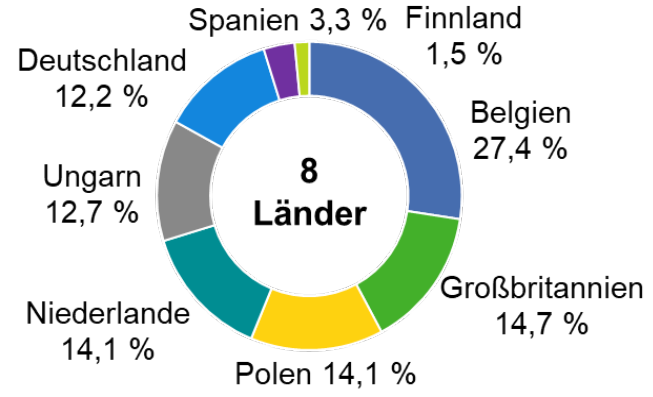
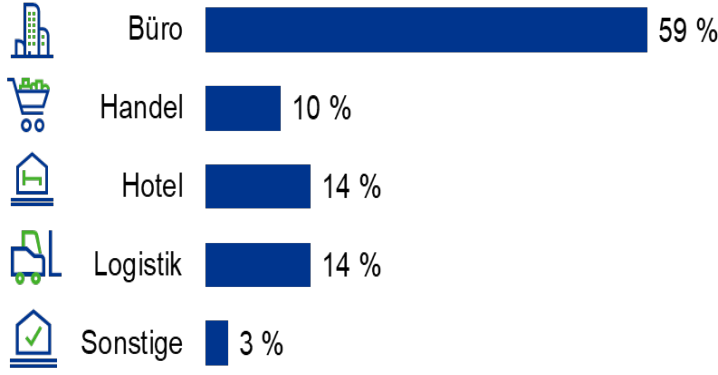
 Immobilienvermögen (EUR) **625 Mio.**

 Objekte **11**

 Länder / Standorte **8**

 Vermietungsquote **100 %**

 Restlaufzeit der Mietverträge **10 Jahre**



Stand: 30. Dezember 2022

In der Betrachtung „vor Steuern“ müssen Zinsanlagen einen deutlicheren Renditeaufschlag bieten, um unsere Lösungen zu übertreffen

**Uninstitutional
European Real Estate**

3,0 %

Zielrendite 2023
(vor Steuern)

3,6 %

Zinsanlage
Rendite (vor Steuer)



**UII
European^M**

3,0 % - 3,5 %

Zielrendite 2023
(vor Steuern)

3,7 % - 4,4 %

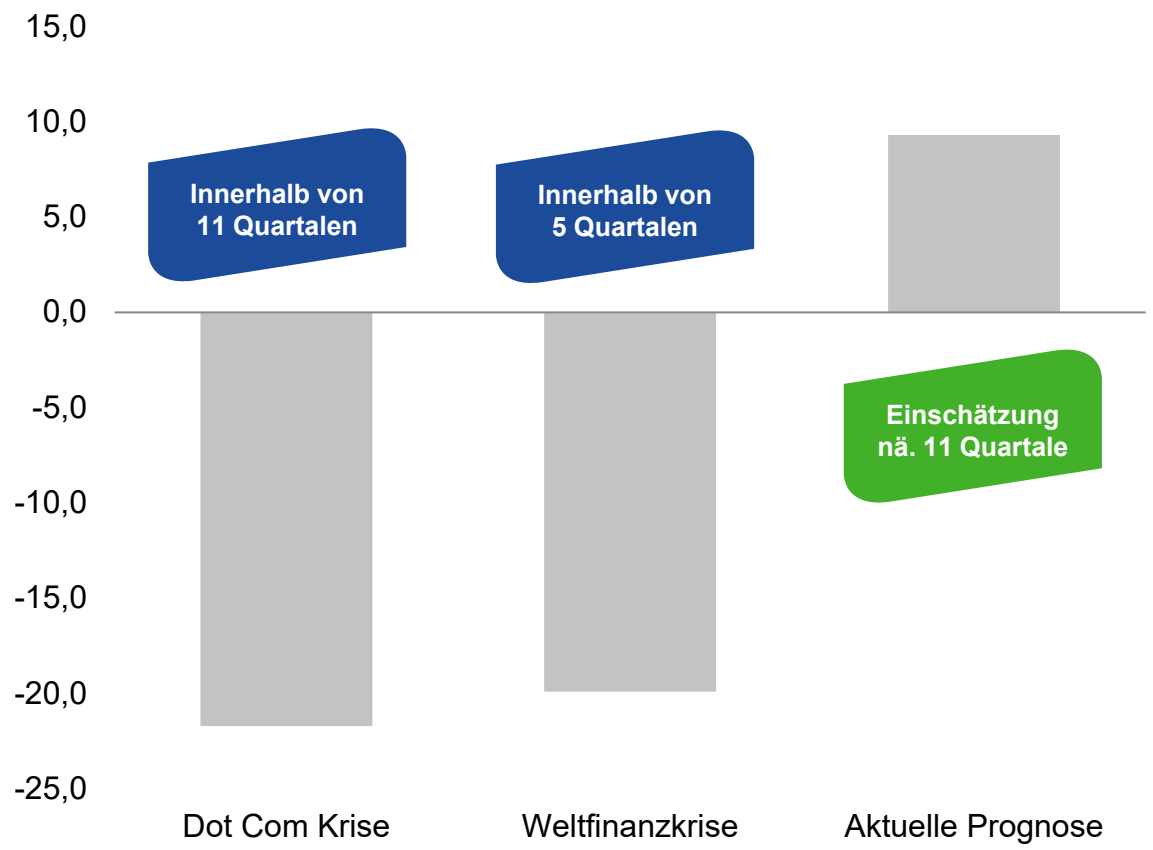
Zinsanlage
Rendite (vor Steuer)



* = indikative Darstellung – 5-jährige Covered Bonds aktuell bei 3,35 % per Februar 2023

Market-Timing: Die Mietpreis-Prognosen sind entgegen vorheriger Krisen positiv

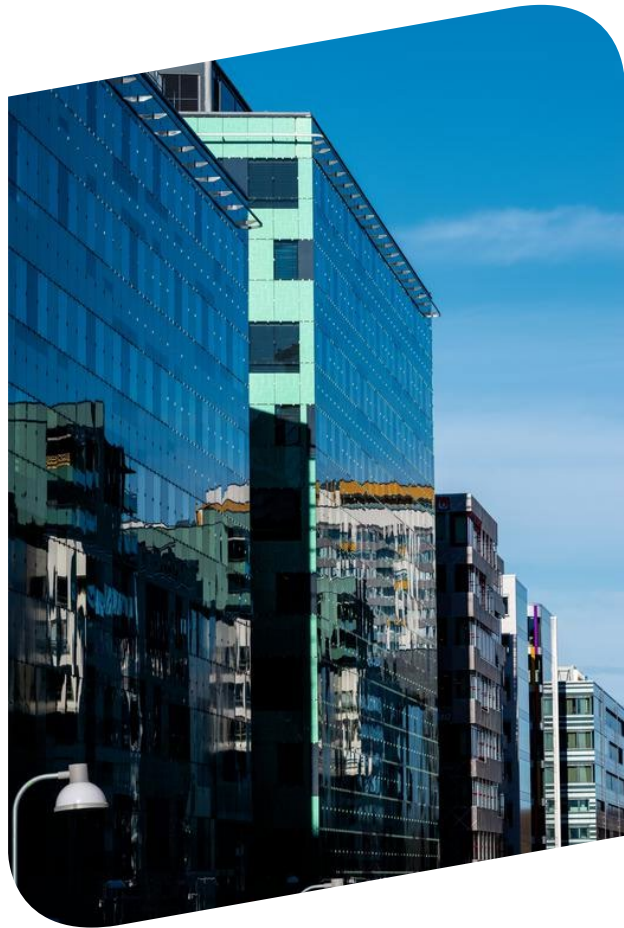
Key 11 Center* – Spitzenmientwicklung
Nominale Veränderung vom Höchststand zum Tiefststand in Prozent



Keine
Immobilien-Markt-Krise !
Keine
Immobilien-Zyklus-Krise !
Herausforderung:
Rendite-Balance !!!
(Immobilien-/Opportunitäts-Renditen)

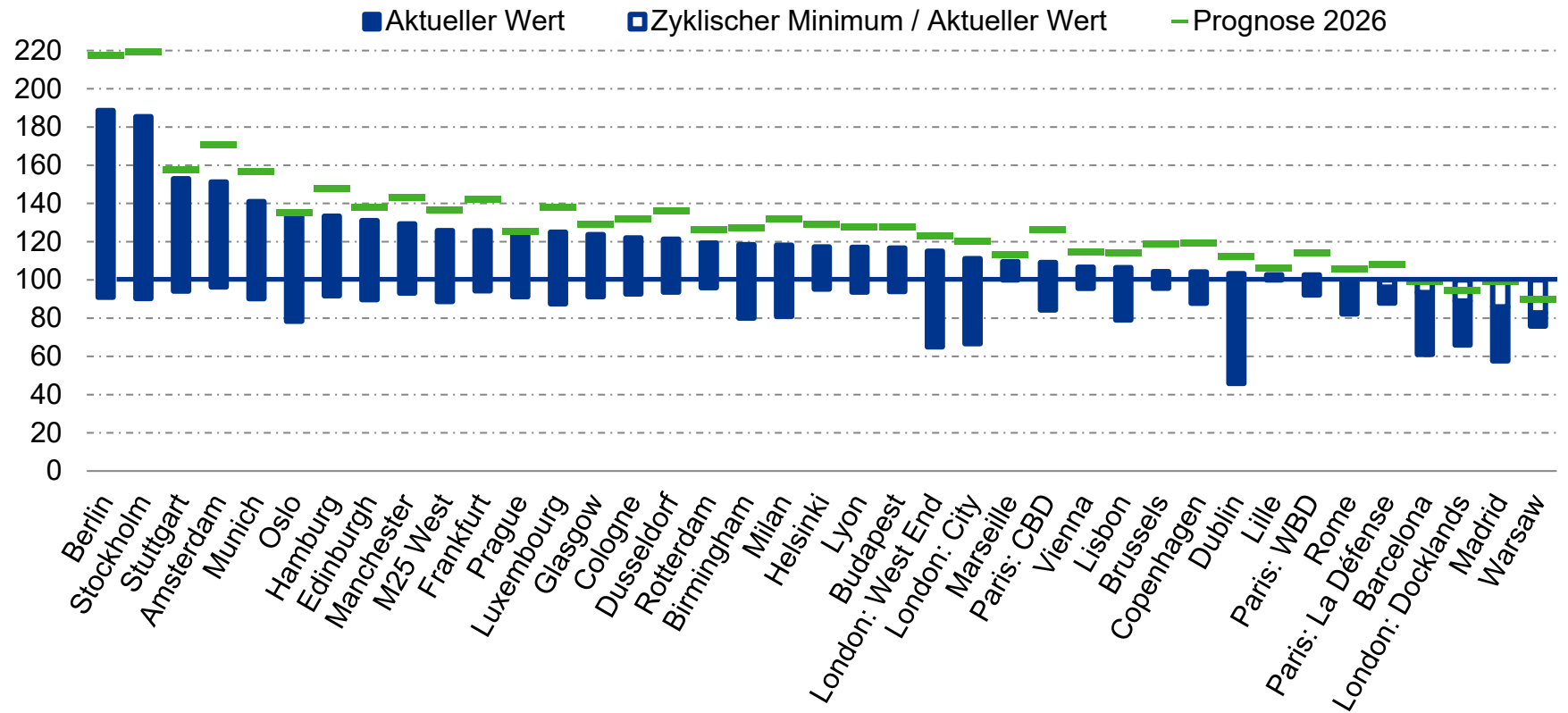
Quelle PMA; Q3 2022; * Wien, Brüssel, Paris, Frankfurt, München, Mailand, Amsterdam, Barcelona, Madrid, Stockholm und London

Mit Blick auf 2026 befinden sich die Mietpreis-Prognosen oberhalb des zyklischen Maximums



Rückgang und Erholung der Büro-Spitzenmieten

Letztes Mietpreismaximum = 100



Quelle: PMA, UIR; Stand: Q3 2022

Immobilienfonds: Ertragsstärke, Sicherheit, Chancen !!!



Diversifikation: Breite und risikoarme Portfolien über verschiedene Regionen und Nutzungsarten.



Immobilien-Portfolien mit starker Risikotragfähigkeit durch hohe Vermietungsquoten und guter Gebäudequalität, die ESG-Kriterien erfüllen lässt.



Erfahrenes Management mit langfristigem Track-Rekord hat sich bewährt in Krisen!



Eigenkapital wird der **zentrale Wettbewerbsvorteil**, um attraktive Investitionen zu sichern!



Investitionen in robusten Portfolien mit hohen Vermietungsquoten und Indexklauseln in den Mietverträgen **sichern Ertragspotenziale.**



MA-Risk-konformes **Risikoreporting** gewährt **Planungssicherheit** für die Risikobudgets.



Konservatives Bewertungskonzept schützt vor negativen Preisüberraschungen.

**Wir arbeiten für
Ihr Investment**



Rechtlicher Hinweis

Allgemeiner Teil:

Dieses Marketingmaterial ist ausschließlich für professionelle Kunden vorgesehen.

Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie über die Union Investment Institutional GmbH. Ein verbindliches Angebot ist mit diesen Unterlagen nicht verbunden. Ebenso kann hieraus weder für die Gegenwart noch für die Zukunft eine Verpflichtung oder Haftung abgeleitet werden. Diese Unterlagen ersetzen nicht die individuelle Beratung durch die Union Investment Institutional GmbH. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen, übernommen. Angaben zur Wertentwicklung von Fonds sowie die Einstufung in Risikoklassen/Farbsystematik von Fonds und anderen Produkten von Union Investment basieren auf den Wertentwicklungen und/oder der Volatilität in der Vergangenheit. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Darin finden Sie ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen, zu Chancen und Risiken sowie Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds. Diese Dokumente sowie die Anlagebedingungen und die Jahres- und Halbjahresberichte bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf des Fonds. Sie sind kostenlos in deutscher Sprache erhältlich über Union Investment Institutional GmbH, Weißfrauenstraße 7, 60311 Frankfurt am Main, Tel. +49 69 2567-7652, Fax +49 69 2567-1010, institutional@union-investment.de, www.institutional.union-investment.de. Wenn es sich in dem Dokument um einen nachhaltigen Fonds handelt, dann finden Sie Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte des Fonds auf <https://ui-link.de/fondspreisseite>. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte in deutscher Sprache und weitere Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung erhalten Sie unter „Hinweise und Beschwerden“ auf <https://ui-link.de/richtlinien>. Die jeweils fondsaufliegende Gesellschaft kann jederzeit beschließen, Vorkehrungen, die sie gegebenenfalls für den Vertrieb von Anteilen eines Fonds und/oder Anteilsklassen eines Fonds in einem anderen Mitgliedsstaat als ihrem Herkunftsmitgliedstaat getroffen hat, unter den Voraussetzungen des Art. 93a der Richtlinie 2009/65/EG und des Art. 32a der Richtlinie 2011/61/EU wieder aufzuheben. Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen: 28. Februar 2023 soweit nicht anders angegeben.

Verwendete Datenquellen:

Diese Unterlagen wurden mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch wird keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Auf Quellen externer Datenlieferanten weisen wir separat hin. Die Daten externer Lieferanten und öffentlich zugänglicher Quellen halten wir für zuverlässig. Die Dateninhalte der externen Lieferanten und die eigener Berechnungen können fehlerhaft sein. Bei der Datenweiterleitung, Datenaufnahme, Dateneingabe sowie bei der Berechnung mit den Daten können Fehler auftreten, für die wir keine Haftung übernehmen.

Historische Wertentwicklungen und Berechnungsmethodik:

Die angegebenen Werte sind historisch. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Die Berechnungsmethodik entspricht der BVI-Methode (netto). Erfolgt die Berechnung nach der Brutto-Methode (korrigiert um die Sätze der Verwaltungs- und Depotbankvergütung), weisen wir separat darauf hin. Sowohl bei der BVI- als auch bei der Brutto-Methode sind Ausgabeaufschläge, ebenso wie individuelle Kosten (Gebühren, Provisionen und andere Entgelte), in der Berechnung und Darstellung nicht berücksichtigt.

Einhaltung der Global Investment Performance Standards (GIPS®) und der BVI-Wohlverhaltensrichtlinien:

Der Einheit Union Investment Gruppe wurde die Einhaltung der Global Investment Performance Standards (GIPS®) bescheinigt. Bei der Composite-Performancedarstellung werden alle Richtlinien der GIPS® eingehalten sowie die aufgezeigten Ergebnisse sachgemäß ermittelt. Informationen zu Composite-Zuordnungen einzelner Fonds sowie einzelne oder sämtliche nach GIPS® zertifizierte Composites werden auf Wunsch übermittelt. Die Union Investment Institutional GmbH hat sich zur Einhaltung der BVI-Wohlverhaltensrichtlinien verpflichtet. Demzufolge beachtet sie die entsprechenden Standards des Kodex bei Fondspendancedarstellungen. Auf Abweichungen wird im Einzelfall gesondert hingewiesen.

Zukünftige Einschätzungen:

Die in diesem Dokument gemachten Einschätzungen dienen ausschließlich zu Ihrer Information und stellen keinesfalls eine individuelle Anlageempfehlung oder ein Versprechen für die zukünftige Entwicklung dar. Die zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die jeweilige Einschätzung des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Einschätzungen zu Ratings von Union Investment:

Das Länder-Rating von Union Investment ist lediglich das Ergebnis der für interne Zwecke vorgenommenen Beurteilung der Bonität staatlicher Emittenten und stellt ausschließlich ein Qualitätsurteil im Hinblick auf eine bestimmte Auswahl staatlicher Emittenten dar. Es handelt sich beim Rating um eine eigene Einschätzung der Union Investment Institutional GmbH, mit der keine konkrete Handlungsempfehlung verbunden ist.