




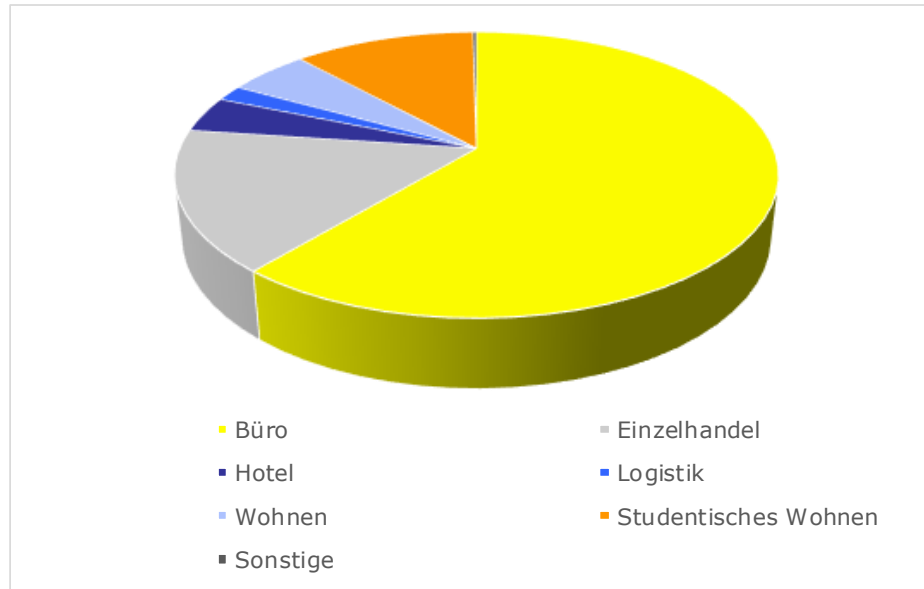
Wohnimmobilien Investments in der Valida Gruppe

Raiffeisen
Capital Management 

In Kooperation mit **Valida Vorsorge
Management** 

Überblick Immobilieninvestments Valida Gruppe

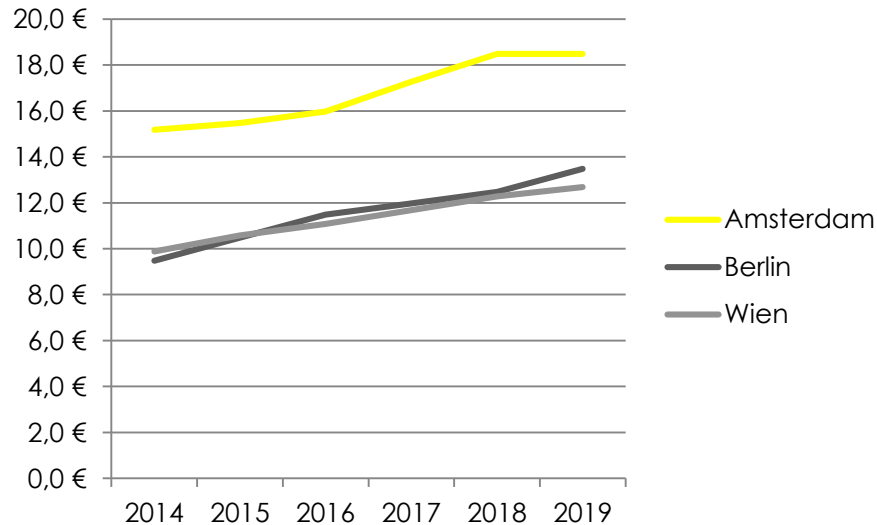
Stand: Jänner 2020



Zum Stichtag investiertes Volumen: EUR 515 Mio., Zielvolumen: > 800 Mio. EUR

Durchschnittsmieten Neubau*

in EUR/m²/Monat



Quelle: JLL/Colliers/CBRE/Cushman/Savills

Fazit

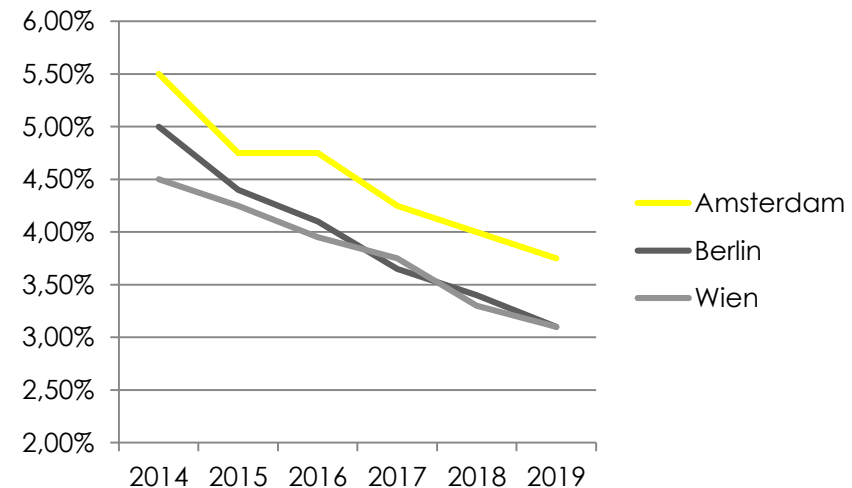
- Die **Mieten** sind in den vergangenen fünf Jahren um über 20% gestiegen.
- In fast allen Ballungszentren übt die **mangelnde Verfügbarkeit aufgrund des Nachfrageüberhangs** (Zuzug in Städte) sowie aufgrund der teuren Grundflächen und erhöhten Baukosten weiter Aufwärtsdruck auf die Mieten aus, obwohl zT über Mietbeschränkungen versucht wird, politisch entgegenzusteuern.

Renditen Neubau

in %

Fazit

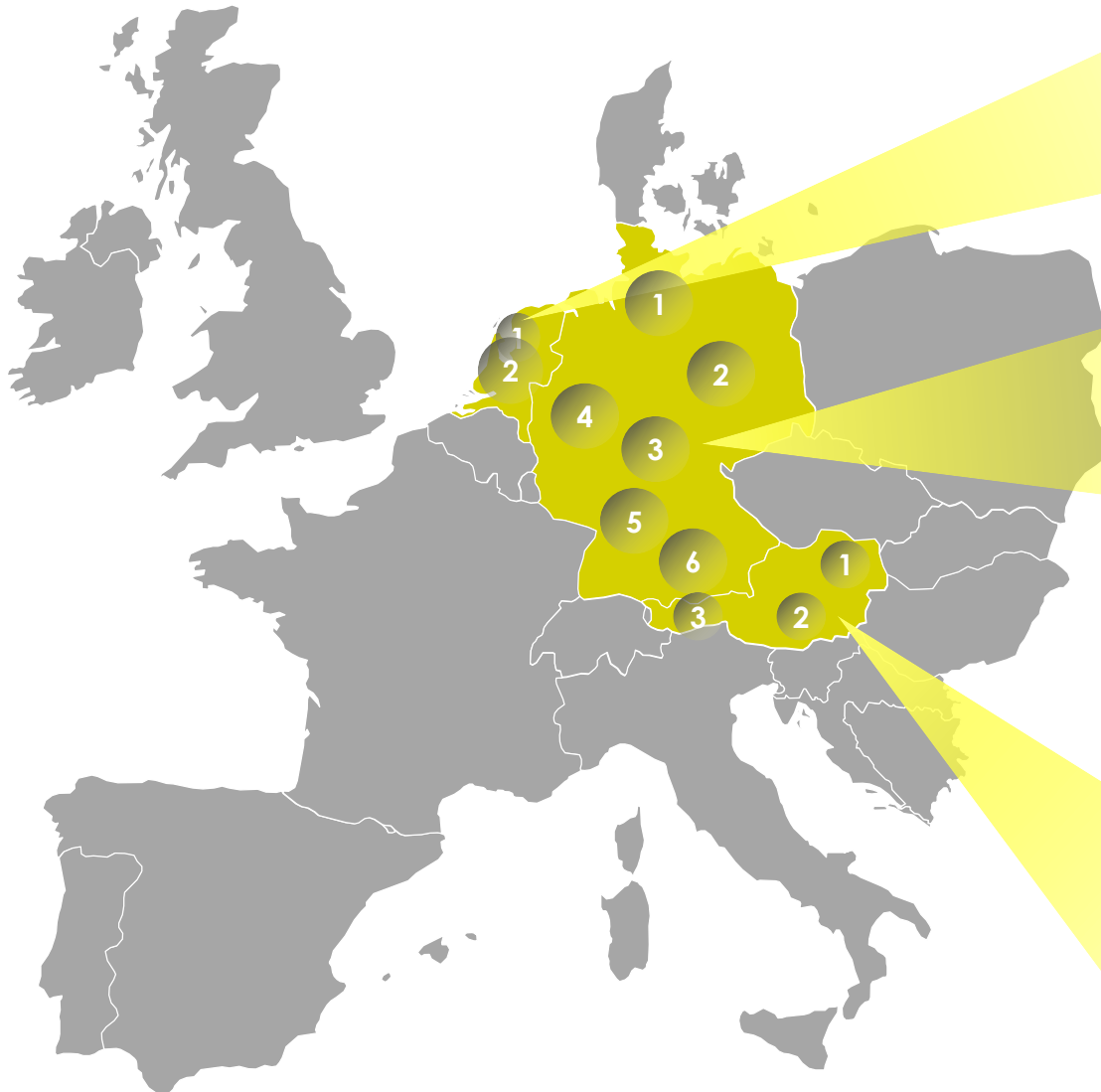
- In allen Standorten sind die Renditen **auf historische Tiefststände** gesunken.
- Maßgeblich war die Verlagerung von institutionellem Geld in die Assetklasse Wohnen jenseits der klassischen Wohnbaugesellschaften.



Quelle: JLL/Colliers/CBRE/Cushman/Savills

Marktumfeld Wohnen

Renditetrend



NL - Regionen	Prime Yield	Yield Trend	EUR/m ²
1 Amsterdam	3,75%	↘	> 5.000/m ²
2 Randstad	4,25%	↘	> 3.500/m ²

DE - Regionen	Prime Yield	Yield Trend	EUR/m ²
1 Hamburg	3,00%	↘	> 5.000/m ²
2 Berlin	3,25%	↘	~ 5.000/m ²
3 Frankfurt	3,50%	↘	> 5.500/m ²
4 Rhein	3,65%	→	> 4.500/m ²
5 Stuttgart	3,50%	↘	> 6.000/m ²
6 München	3,00%	↘	> 7.500/m ²

AT - Regionen	Prime Yield	Yield Trend	EUR/m ²
1 Wien	3,25%	↘	> 4.500/m ²
2 Graz	4,00%	↘	~ 3.500/m ²
3 Innsbruck	3,50%	→	> 5.000/m ²

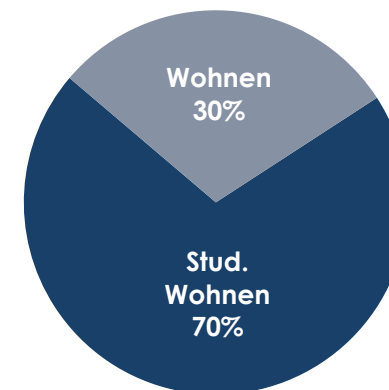
Quelle: RIKAG Marktmeinung, Catella Market Research

- Start: 01.02.2018
- Derzeit 3 Objekte im Fonds

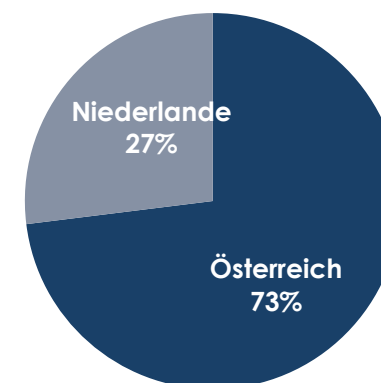
Immobilie	Land	Nutzungsart	Einbuchung
MILESTONE 1	Österreich	Stud. Wohnen	Q1/2018
LUCIA Living	Niederlande	Stud. Wohnen	Q2/2018
Oberlaa Südhang	Österreich	Wohnen	Q2/2018



Nutzungsarten



Geographische Verteilung



Key Facts

Nutzungsart	Studentenheim
Adresse/Lage	Nordportalstraße 2, 1020 Wien, Österreich Sehr gute Lage für Studentenheim, da in unmittelbarer Uni-Nähe; sehr guter ÖPNV (U-Bahn)
Baujahr	2013
Vermietbare Fläche	9.950 m ² /419 Apartments
Leerstand	0 %
Mieter Ankermieter	Einzelmieter - Milestone Österreich GmbH

Location



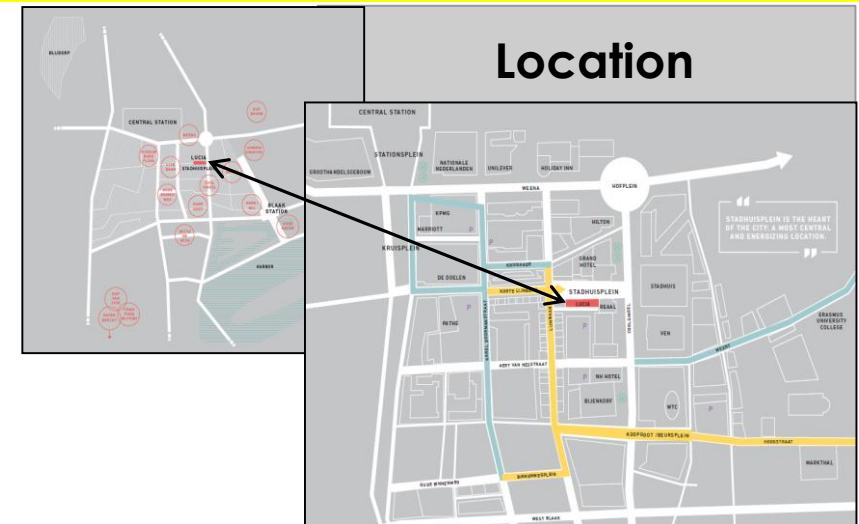
Visualisierung



Portfolio Wohnen Rotterdam, Lucia Living

Key Facts

Nutzungsart	Studentenwohnheim (mit Einzelhandel im EG)
Adresse/Lage	Stadhuisplein 30, Rotterdam; im Stadtzentrum
Baujahr / Fertigstellung	2017
Vermietbare Fläche	218 Apartments / 5.080 m
Stellplätze	n/a
Vermietungsstand	100% (Auslastungszusage der Universität Rotterdam bis 2027)



Visualisierung

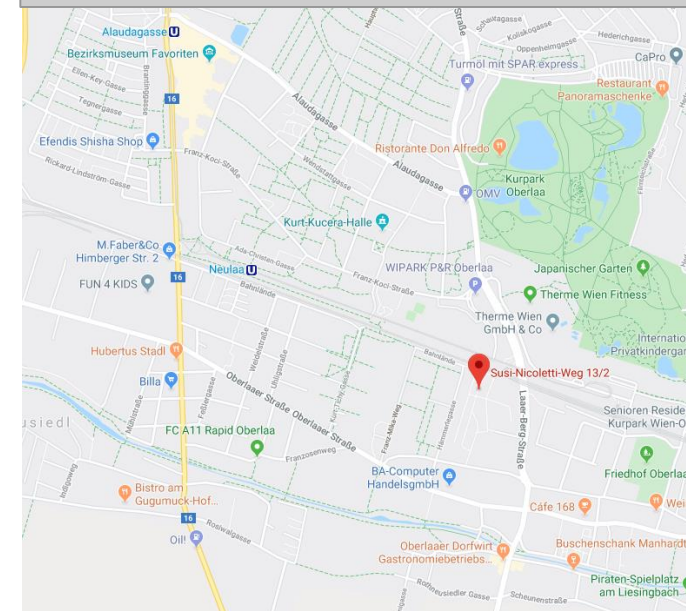


Portfolio Wohnen Wien, Oberlaa

Key Facts

Nutzungsart	Wohnen
Adresse/Lage	1100 Wien, Oberlaa, Susi-Nicoletti-Weg 2-6, direkt an der U1 Endstation Oberlaa
Baujahr / Fertigstellung	2020
Vermietbare Fläche	119 Wohnungen/ 6.730 m ²
Stellplätze	52 Tiefgaragenplätze
Mieter	Hauptsächlich Zwei-Personen Haushalte, Pendler aus dem Bereich südlich von Wien

Location



Visualisierungen



Anforderungen



Europäische Union (Euro Zone)

- Sichere gesetzliche Rahmenbedingungen
- Vermeidung von Währungsrisiken



Niedrige Eigentumsquote

- Breiter Mietermarkt und kontinuierliche Nachfrage
- Ausreichend potentielle Käufer bei Anstieg Eigentumsquote



Kontinuierliches
Bevölkerungswachstum

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz stetigem Wohnungsbau
- Geringes Leerstandrisiko und Preisstabilität



Standort-Attraktivität

- Sehr gute Verkehrsinfrastruktur (Bahn, ÖPNV, etc.)
- Positive Wirtschaftskennziffern (BIP pro Kopf, Innovation, Arbeitslosenquote)



Ausreichende Wachstumsreserven

- Sicherstellung erwerbbarer, bebaubarer Flächen
- Vorhandene potentielle Umnutzungsflächen

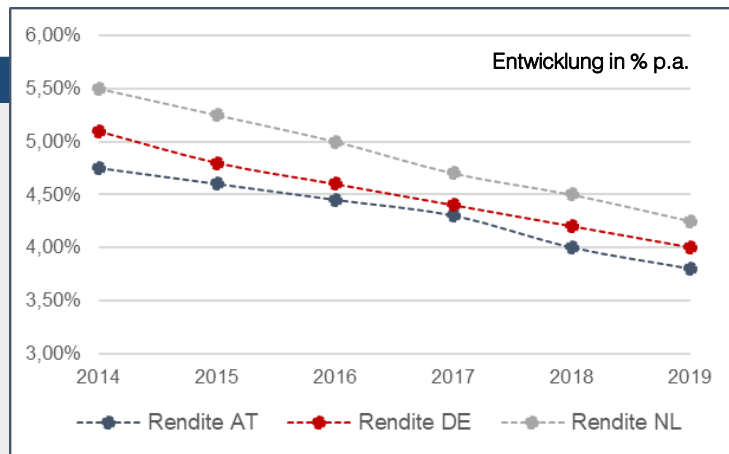


Kulturelle Kompatibilität

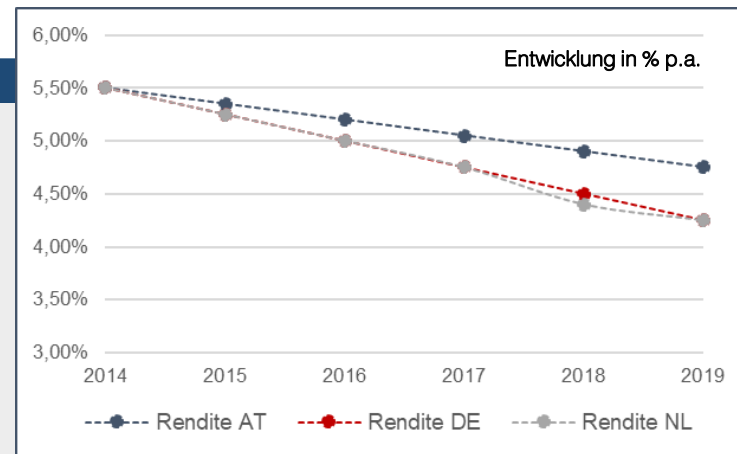
- Deutsche Sprache oder hohe Englischquote
- Pfléglicher Umgang mit Mietgegenständen, Vertragsbewusstsein



Renditen Wohnen

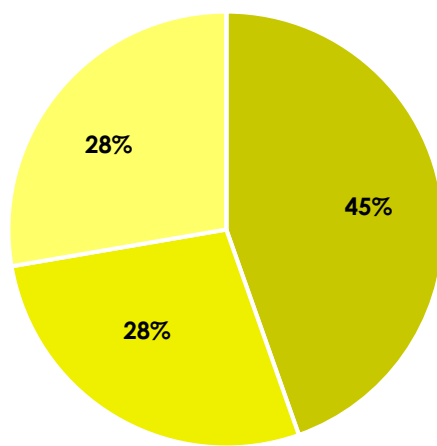


Renditen Studentisches Wohnen



- Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien und Studentenheimen
- Starke Yield Reduktion im Bereich Wohnen und studentisches Wohnen in den vergangenen Jahren

Status Zertifizierungen VR1-Fonds



■ Platin ■ Gold ■ kein Zertifikat

Zertifizierungen ÖGNI Österreich

Objekt	„Milestone“	„Oberlaa“
Ort	Wien	Wien
Nutzung	Studentenheim	Wohnen
Baujahr	2009	2019
Fläche m ²	ca. 9.950	ca. 6.260
Aktuell	80,7%	67,8%
Zertifikat	Platin	Gold ¹

¹ Vorzertifikat