

29. Oktober 2015

Immobilien- und Hypothekenmarkt

**Das Hypothekengeschäft im
Umfeld von Negativzinsen
und risikobehafteten
Entwicklungen im
Immobiliensektor**

Zeichen am Vorabend einer Immobilienkrise?

Preise steigen deutlich an

Basler Zeitung, 5. August 2015

Immobilienmarkt eine Spur ruhiger

St. Galler Tagblatt, 22. September 2015

Negativzins macht Laune

Handelszeitung, 24. September 2015

Negativzinsen hinterlassen tiefe Spuren

NZZ, 02. Oktober 2015

UBS sieht Gefahr einer Blase bei Immobilien

St. Galler Tagblatt, 5. August 2015

Teuer, aber keine Blase

Basler Zeitung, 27. August 2015



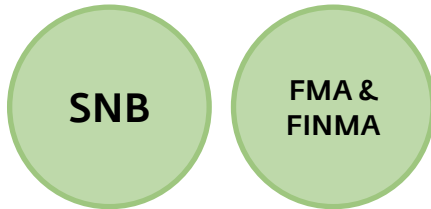
Im Immobilienmarkt spiegelt sich das Verhalten seiner Akteure wider....

...vier grosse Entwicklungen lassen sich identifizieren:

- 1 Regulierung und immobilienmarktdämpfende Massnahmen
- 2 steigende Hypothekarzinsen trotz Negativzinsen
- 3 Investments aus Renditeüberlegungen
- 4 Forcierte Hypothekenvergabe von Nicht-Banken

Drei Hauptakteure am Immobilienmarkt

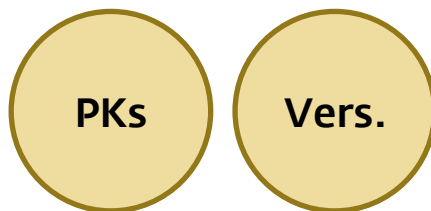
- ◆ **Notenbank und Regulatoren**



- ◆ **Banken**

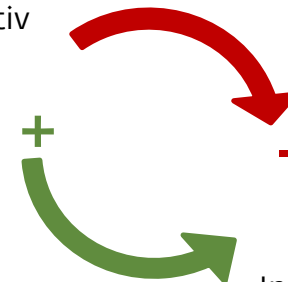


- ◆ **Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften**



Wirkung auf den Immobilienmarkt

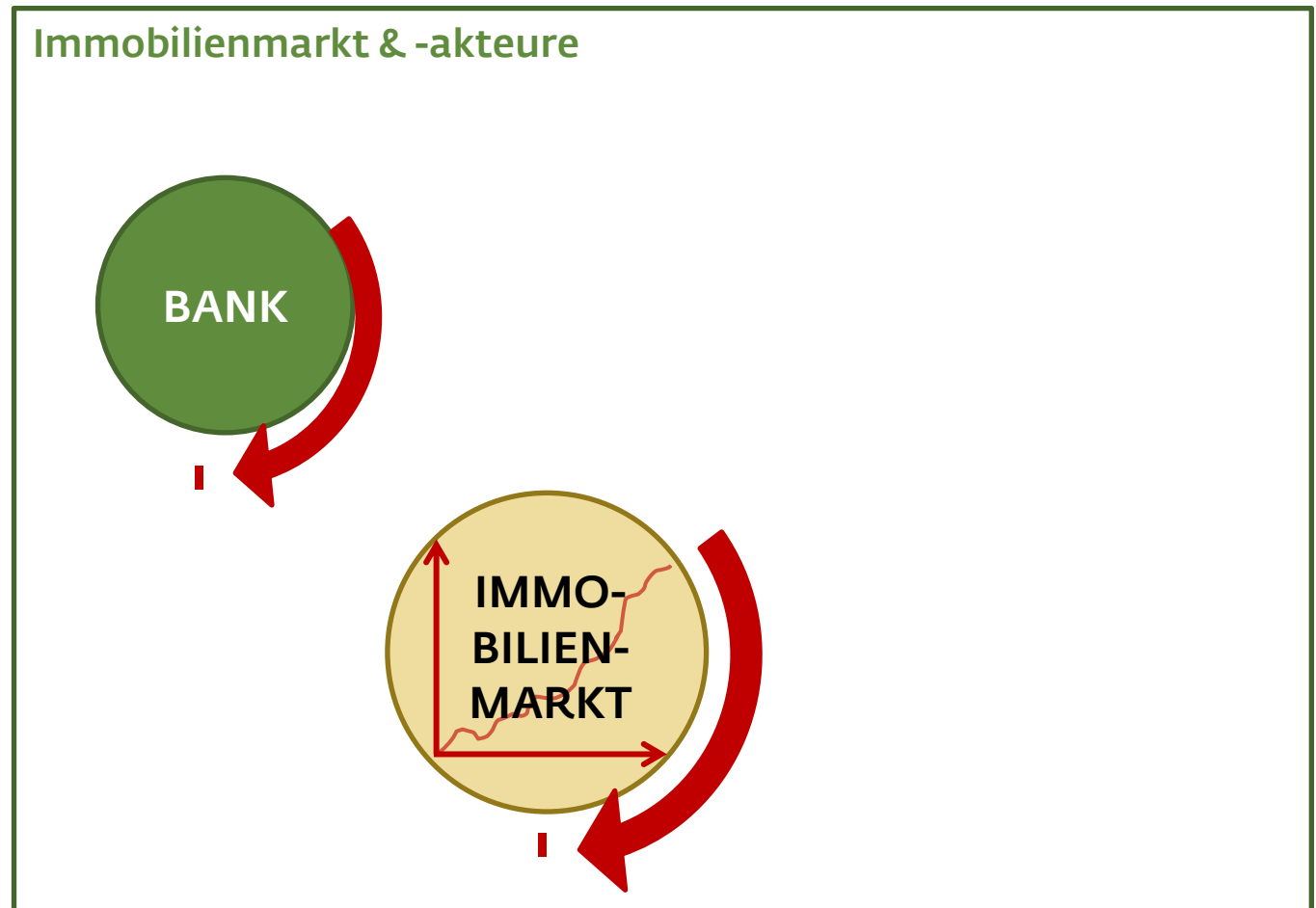
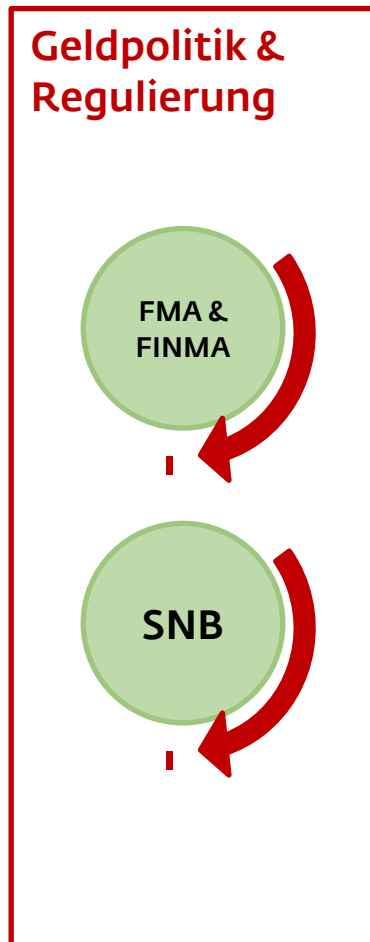
In der Tendenz negativ



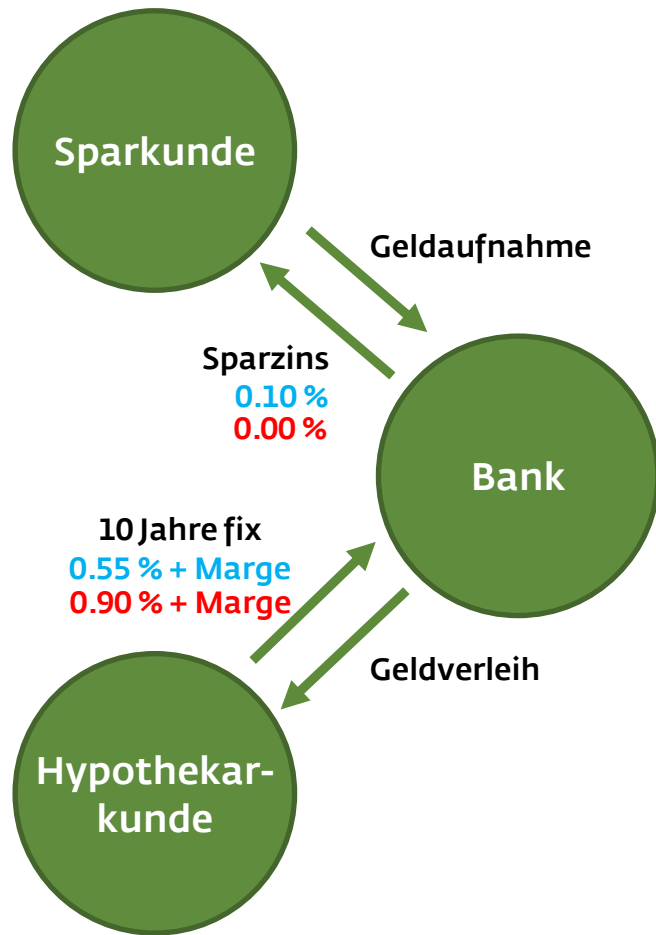
In der Tendenz positiv

1 Die Regulierung und immobilienmarktdämpfende Massnahmen

Aufsichtsbehörden und Notenbank haben versucht, dass Hypothekenwachstum zu bremsen – mit Erfolg.

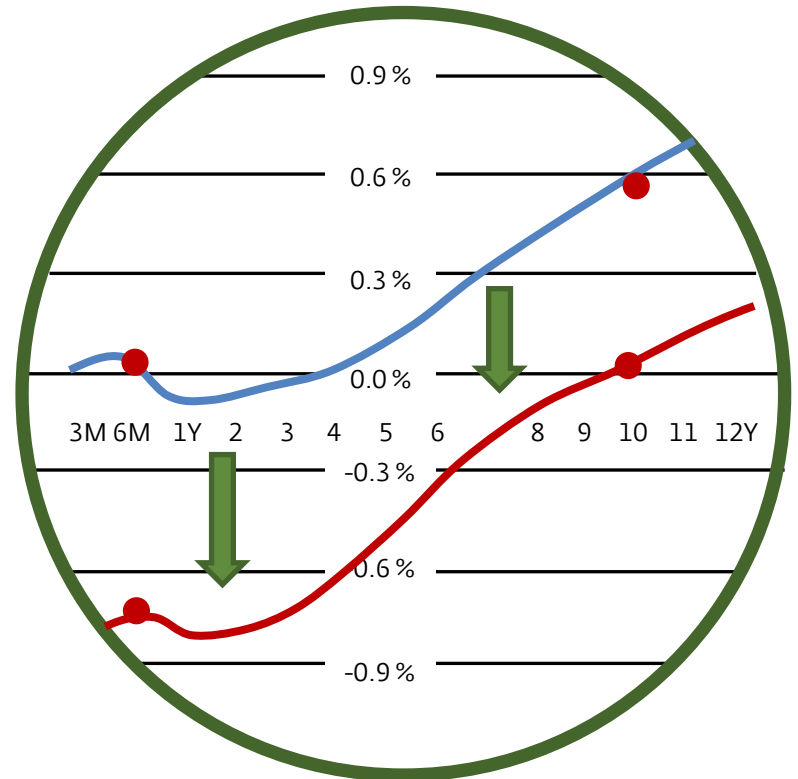


2 Das Rätsel um die gestiegenen Hypothekenzinsen



Zinsderivat
Swapsatz (10 Jahre fix)
-0.60 %
-0.20 %
Kosten:
0.55 %
0.90 %
Libor-Zins (variabel)
+0.05 %
-0.70 %

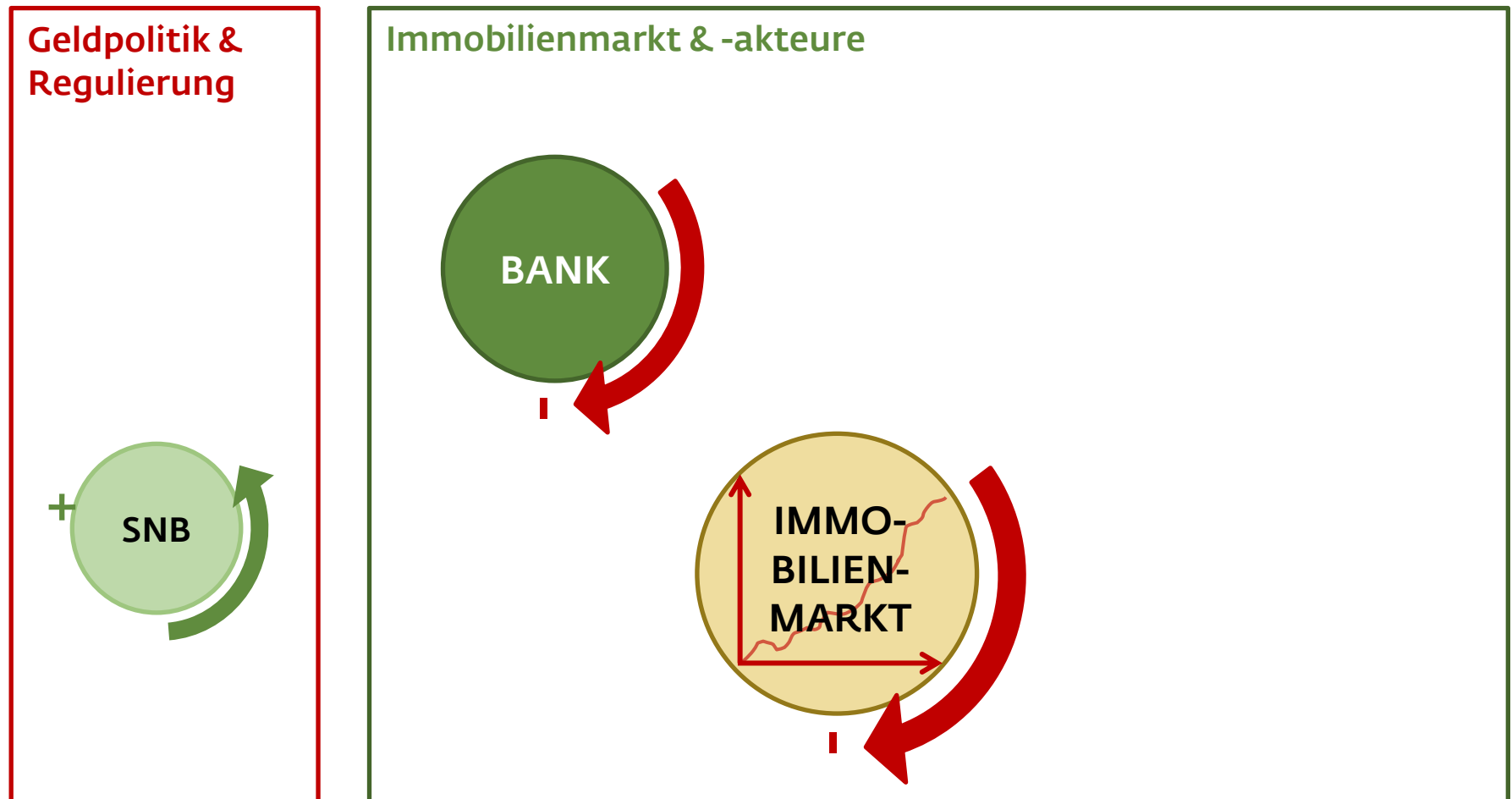
Kapitalmarkt



— CH-Zinskurve per 1. Dez. 2014
— CH-Zinskurve per 1. Okt. 2015

2 Steigende Hypothekenzinsen trotz Negativzinsen

Negativzinsen führen zu steigenden Hypothekenzinsen und einer tendenziell dämpfenden Wirkung.

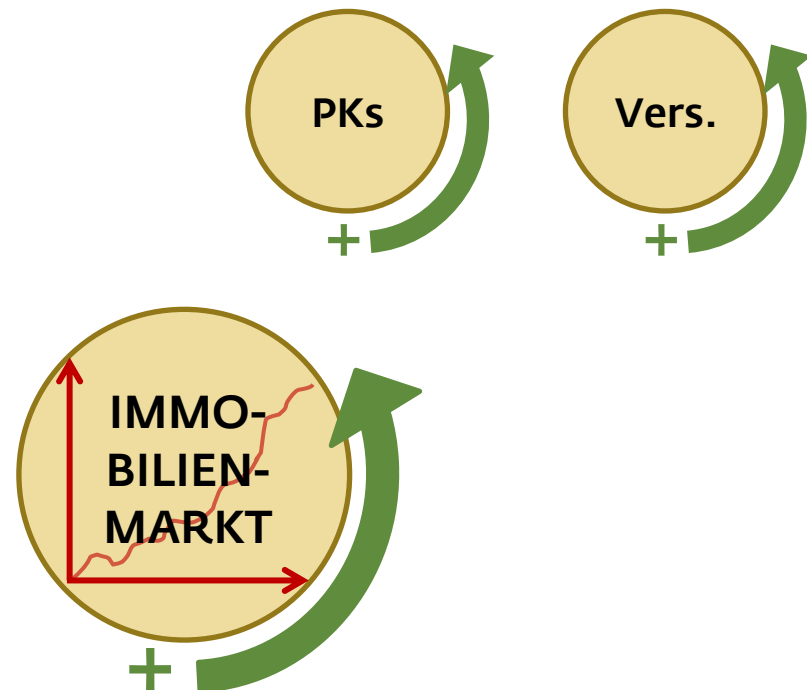


3 Investments aus Renditeüberlegungen

Suche nach Rendite führt zu mehr Immobilienanlagen bei Pensionskassen und Versicherungen.

**Geldpolitik &
Regulierung**

Immobilienmarkt & -akteure

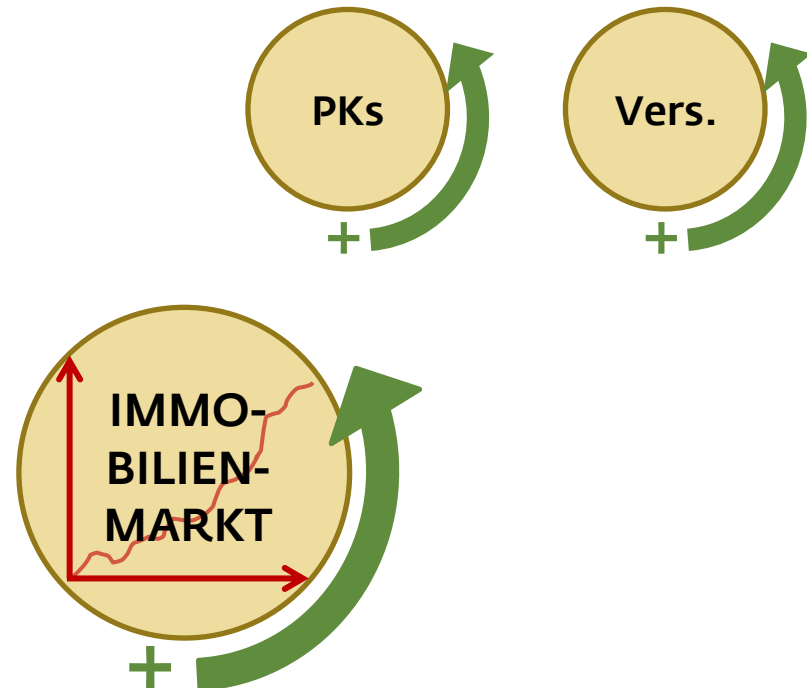


4 Die Konkurrenz bei der Hypothekarvergabe bei Immobilien steigt

PKs und Versicherungen treten im Wettbewerb zu Banken vermehrt bei der Hypothekenvergabe auf.

Geldpolitik &
Regulierung

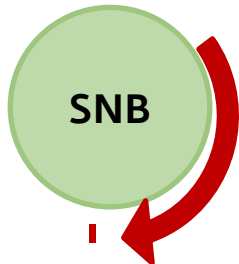
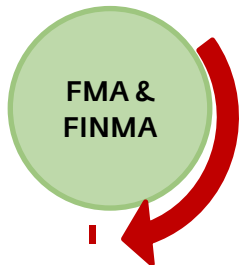
Immobilienmarkt & -akteure



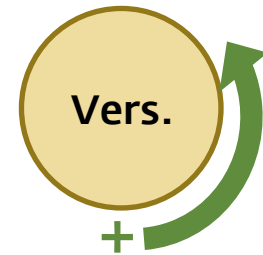
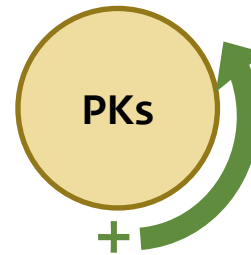
Verhalten aller Akteure am Immobilienmarkt

Verhalten und Möglichkeiten der Immobilienmarkt-Akteure ist sehr unterschiedlich – Preise steigen (noch).

Geldpolitik & Regulierung



Immobilienmarkt & -akteure



Schlussfolgerungen

Das Wachstum am Immobilienmarkt wird sich verlangsamen

Die Risiken sind je nach Objekt und Region erhöht

Im Fokus steht die Wahrung der Qualität des Hypothekarportfolios

Erfolgsfaktoren für nachhaltig profitables Wachstum

- ◆ exzellente Beratungsqualität
 - ◆ sorgfältige Objektbeurteilung
 - ◆ Absicherung der Zinsänderungsrisiken
-



Liechtensteinische
Landesbank¹⁸⁶¹

Tradition trifft Innovation.

29. Oktober 2015

Immobilien- und Hypothekenmarkt

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Rechtlicher Hinweis

Kein Angebot

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot, eine Empfehlung zum Erwerb bzw. Verkauf von Anlageinstrumenten oder zur Tätigung sonstiger Transaktionen dar. Die Informationen in dieser Publikation stellen für den Leser keine Entscheidungshilfen dar. Bei Anlageentscheidungen lassen Sie sich bitte von qualifiziertem Personal beraten.

Verkaufsbeschränkungen

Der Inhalt dieser Publikation ist nicht für Personen bestimmt, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche den Vertrieb der Publikation bzw. der darin aufgeführten Anlagefonds verbietet (aufgrund der Nationalität der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen). Personen, die in den Besitz dieser Publikation gelangen, müssen sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Die Anteile der in dieser Publikation beschriebenen Anlagefonds wurden insbesondere nicht nach dem United States Securities Act 1933 registriert und dürfen, ausser in Verbindung mit einem Geschäft, welches dieses Gesetz nicht verletzt, weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten, d. h. Staatsangehörigen oder Personen mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten, Kapitalgesellschaften oder anderen Rechtsgebilden, die nach dem Recht der Vereinigten Staaten errichtet wurden oder verwaltet werden, angeboten, an diese veräussert, weiterveraussert oder ausgeliefert werden. Der Begriff «Vereinigte Staaten» umfasst die Vereinigten Staaten von Amerika, alle ihre Gliedstaaten, Territorien und Besitzungen (Possessions) sowie alle Gebiete, die ihrer Rechtshoheit unterstehen.

Keine Zusicherung oder Gewährleistung

Die vorliegenden Informationen werden von der Liechtensteinischen Landesbank AG und deren Gruppengesellschaften unter grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die hier veröffentlichten Informationen und Meinungen stammen aus von uns als zuverlässig erachteten Quellen. Wir übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Publikation enthaltenen Informationen. Deren Inhalt kann sich aufgrund geandelter Umstände jederzeit ändern, wobei unsererseits keine Pflicht besteht, einmal publizierte Informationen zu aktualisieren.

Risikohinweis

Bitte beachten Sie, dass sich der Wert einer Investition steigend wie auch fallend verändern kann. Die zukünftige Performance von Investitionen kann nicht aus der vergangenen Kursentwicklung abgeleitet werden. Anlagen in Fremdwährungen unterliegen zusätzlichen Währungsschwankungen. Anlagen mit hoher Volatilität können hohen Kursschwankungen ausgesetzt sein. Diese Kursschwankungen können die Höhe des angelegten Betrages ausmachen oder diesen sogar übersteigen. Die Erhaltung des investierten Kapitals kann somit nicht garantiert werden. Weitere Informationen über Risiken erhalten Sie – je nach Geschaftszusammenhang – entweder von der Liechtensteinischen Landesbank AG oder der betreffenden Gruppengesellschaft. Sie können der Broschüre des Liechtensteinischen Bankenverbandes «Risiken im Effektenhandel» bzw. derjenigen der Schweizerischen Bankiervereinigung «Besondere Risiken im Effektenhandel» entnommen werden. Diese Broschüren sind unter anderem auch im Internet abrufbar: www.bankenverband.li bzw. www.swissbanking.org.

Haftungsausschluss

Wir schliessen ohne Einschränkung jegliche Haftung für Verluste oder Schäden (sowohl direkte als auch indirekte und Folgeschäden) irgendwelcher Art aus, die sich aus der Verwendung dieser Publikation ergeben sollten.

Eigeninvestitionen

Soweit die geltenden gesetzlichen und/oder aufsichtsrechtlichen Bestimmungen es erlauben, kann sich die Liechtensteinische Landesbank AG und deren Gruppengesellschaften und deren Mitarbeiter an Finanztransaktionen des oder der Wertpapieremittenten, die in dieser Publikation genannt werden, beteiligen oder in deren Wertpapiere investieren, für diese Emittenten Dienstleistungen erbringen oder bei diesen um Aufträge werben und/oder Positionen in deren Wertpapiere, Optionen auf diese Wertpapiere oder damit verbundenen Anlagen halten, andere materielle Interessen daran haben oder Transaktionen damit durchführen.

Wesentliche Informationsquellen

Diese Publikation ist unter Zuhilfenahme nachfolgender Informationsquellen entstanden:

- Primär-Research: originäre Quellen der in Frage kommenden Unternehmungen;
- Sekundär-Research: Finanzanalysen spezialisierter Broker/Analysten;
- Veröffentlichungen in in- und ausländischen Medien wie Informationsdienste (z. B. Bloomberg, Morningstar, u. a.);
- Wirtschaftspresse (z. B. Börsenzeitung, Handelsblatt, FAZ, Financial Times u. a.);
- Veröffentlichte Statistiken.

Grundlegende methodische Ansätze zur Finanzanalyse

Die Liechtensteinische Landesbank AG und deren für Finanzanalyse verantwortlichen Gruppengesellschaften, insbesondere die LLB Asset Management AG, haben die folgenden grundlegenden methodischen Ansätze der Finanzanalyse festgelegt:

Sie erstellen nur Buy-Side Research für Anlagezwecke. Sie produzieren und publizieren kein Sell-Side Research. Besonderes Augenmerk wird auf die Qualität der Wertschriften gelegt. Bei Aktien und Obligationen wird ein value-orientierter Selektionsprozess angewendet. Sie betreiben aktives Fonds- und Portfoliomanagement und bilden breit diversifizierte Portfolios nach Anlagekategorien und Einzeltiteln. Fremdwährungen werden aktiv bewirtschaftet. Der Fokus liegt auf den bedeutendsten Kernmärkten; in Randmarkten erfolgen Kooperationen mit qualifizierten Spezialisten.

Im Rahmen der Finanzanalysen werden für Fonds und Einzeltitel quantitative und qualitative Bewertungsmethoden herangezogen. Zu den quantitativen Parametern gehören beispielsweise die Performance über verschiedene Zeiträume, die Volatilität, der max. Verlust etc. Zu den qualitativen Parametern gehört beispielsweise die Einschätzung des Investmentprozesses, des Managements etc.

Die zur Bewertung herangezogenen Parameter sind mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Anlagehorizont

Die Empfehlungen bauen auf gut diversifizierten Portfolios auf. Die empfohlenen Anlagehorizonte liegen bei ausgewogenen Portfolios bei fünf bis zehn Jahren, bei Aktienportfolios in der Regel über zehn Jahren.

Interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention von Interessenkonflikten

Die Liechtensteinische Landesbank AG und deren allfällig betroffenen Gruppengesellschaften haben interne organisatorische Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen und diese, sofern vorhanden, offenzulegen.

Erläuterung

Mögliche Interessenkonflikte sind mittels nachfolgenden Ziffern beim Emittentennamen wie folgt gekennzeichnet:

Die Liechtensteinische Landesbank AG und/oder deren Gruppengesellschaften

1. sind am Emittenten mit mehr als fünf Prozent beteiligt,
2. haben bedeutende finanzielle Interessen in Bezug auf den Emittenten,
3. waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines Konsortiums beteiligt, das Finanzinstrumente des Emittenten im Wege eines öffentlichen Angebots emittierte,
4. ist ein Market Maker in den Finanzinstrumenten des Emittenten,
5. haben innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate mit Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Investmentbanking-Dienstleistungen geschlossen oder eine Leistung oder ein Leistungsversprechen aus einer solchen Vereinbarung erhalten,
6. haben mit den Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung zu der Erstellung der Finanzanalyse getroffen.

Zuständige Aufsichtsbehore im Fürstentum Liechtenstein

FMA Finanzmarktaufsicht Liechtenstein, Landstrasse 109, Postfach 279, 9490 Vaduz, www.fma.li

Zuständige Aufsichtsbehore in der Schweiz

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, www.finma.ch

Zuständige Aufsichtsbehore in Osterreich

Osterreichische Finanzmarktaufsicht FMA, Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Wien, www.fma.gv.at