

Immobilienportrait: ATROS - Büroimmobilie mit flexiblem Raumnutzungskonzept in München

Die Büroimmobilie Atros befindet sich im Münchner Stadtteil Schwabing-Freimann. Es war die erste Fonds-Immobilie im Portfolio des Living + Working. In Zeiten der digitalen Transformation bietet es eine überaus inspirierende Arbeitslandschaft, welche mit seinen offenen Büroflächen besonders geeignet ist für vernetztes Arbeiten, Kreativität, Innovation und produktives Teamwork. Da die Nachfrage nach flexiblen Büroflächen stetig steigt, verspricht es somit nicht nur optimale Arbeitsbedingungen, sondern auch langfristig beste wirtschaftliche Perspektiven.

Die Architektur des Objektes lässt sich als außergewöhnlich und effizient beschreiben, wobei insbesondere die umlaufende Dachterrasse und die repräsentative Panoramatreppe im Eingangsbereich Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Auf einer Gesamtfläche von rund 8.200 Quadratmetern sind pro Etage bis zu drei Einheiten bedarfsabhängig flexibel teilbar. Dank ihrer Raumhöhe und der Glasfronten sind die Loftbüros insgesamt sehr lichtdurchflutet und punkten vor allem mit modernem Ambiente. Die Aufenthaltsqualität wird durch attraktive Grünanlagen im Außenbereich zusätzlich erhöht. Zur Immobilie gehören zudem im Außenbereich 100 Pkw-Stellplätze.

2008 wurde das ehemalige Produktionsgebäude erbaut, 2016 umfassend revitalisiert. Nachdem es ursprünglich für einen Alleinmieter entworfen wurde, stehen die Büros, Showrooms und Flächen nach der Neupositionierung und dem Umbau für mehrere Mieter zur Verfügung. Aktuell sind das unter anderem die BMW AG mit einem Entwicklungszentrum, csi Entwicklungstechnik GmbH, inovex GmbH, BLOKS. GmbH sowie Delphi Deutschland GmbH. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt über 7 Jahre. In der direkten Nachbarschaft des Gebäudes befinden sich diverse weitere namhafte Unternehmen wie z.B. BMW, der größte Arbeitgeber am Standort.

Ein weiterer Pluspunkt für die gute wirtschaftliche Perspektive des Objekts ist dessen Lage: Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist ausgezeichnet. Sowohl Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr, Fahrradwege als auch eine direkte Auffahrt zur Autobahn und dem übrigen Straßennetz sind vom Atros aus schnell erreichbar. Nicht zuletzt wertet auch das grüne Umland und die damit zum Ausdruck kommende Nachhaltigkeit das gesamte Industriegebiet enorm auf.

Weitere Infos zur ATROS-Immobilie finden Sie auf unserer [Immobilien](#)seite oder in der [Living + Working Galerie](#).

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- Im Portrait
- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick
- Termine



*Im Gespräch mit Ellen Ehrich, Geschäftsführende
Gesellschafterin der EEC Ellen Ehrich Consulting GmbH
und KommunikationsCoach für Persönlichkeitsentwicklung
sowie Mediatorin*

Sie bieten Ihren Kunden den Living + Working an. Wie wurden Sie auf den Fonds aufmerksam?

Ich habe den Living + Working bei einer Präsentation im Rahmen der Veranstaltungsreihe von investment & more kennengelernt.

Was überzeugt Sie an dem Fonds?

Der Living + Working hat eine völlig neue und vor allem zeitgemäße Ausrichtung. Der Fonds nimmt viele aktuelle Entwicklungen und Trends auf, die uns langfristig begleiten werden. Dabei denke ich beispielsweise an die demografische Entwicklung, neue Wohnformen und den Wunsch nach einem langen selbstbestimmten Leben. Auch die Idee, in gemischt genutzte Immobilien bzw. Quartiere mit Wohnen, Nahversorgung und Gesundheitsnutzung zu investieren, halte ich für sehr zukunftsfähig.

Für welche Anlageanforderungen empfehlen Sie Ihren Kunden den Living + Working?

Ein guter Offener Immobilienfonds wie der Living + Working gehört zur Stabilisierung und Diversifikation aus meiner Sicht in jedes gut



Ellen Ehrich ist GGF der EEC Ellen Ehrich Consulting GmbH. Sie berät und begleitet Einzelpersonen, mittelständische Unternehmen und Familien als Finanzexpertin in allen Finanzfragen und das themenübergreifend. Gleichzeitig steht sie durch Schulung von Thun zertifizierte Kommunikationstechniken ihren Kunden für Moderationen

strukturierte Depot. Denn jede Anlagestrategie braucht ein solides Fundament mit wenig volatilen Anlagen und stetigen Erträgen in Form kalkulierbarer Ausschüttungen. Letztlich geht es darum, einen stabilen Anker zu haben. Auch die steuerlichen Vorteile des Living + Working können durchaus von Belang sein.

Sind Sie mit der Entwicklung des Fonds zufrieden?

Ja, alle Versprechen wurden eingehalten. Die Gelder sind in aussichtsreiche Immobilien geflossen, die man sich vor Ort auch ansehen kann und die Fondsperspektive kann sich sehen lassen.

Was unterscheidet den Fonds aus Ihrer Sicht als Anlageberaterin von anderen Fonds?

Der Living + Working hat einen neuen, innovativen Fokus und eine viel größere Breite in der Anlagestrategie. Das passt zu den Trends unserer Zeit und ist näher an den aktuellen Lebenskonzepten.

Wie beurteilen Sie die Vertriebskommunikation für den Living + Working?

Gerade mit Blick auf die Menge an Informationen ist der Vertrieb sehr gut aufgestellt und das mit einem Service, der professionell, schnell und kompetent ist, ohne aufdringlich zu sein.

Was sind die typischen Anleger-Zielgruppen?

Neben den Altersgruppen mit bereits angesammeltem Vermögen habe ich auch gute Erfahrungen mit jüngeren Anlegern in der Altersklasse zwischen 20 und 35 Jahren gemacht. Für sie passt der Ansparplan des Living + Working sehr gut und sie können bereits mit kleinen monatlichen Beträgen in eine stabile Anlageform mit langfristiger Perspektive investieren.

Wie wichtig ist aus Ihrer Sicht die Herkunft des Living + Working als Fonds-Produkt des Swiss Life Konzerns?

Die Schweizer Wurzeln des Fonds kommen bei den Anlegern sehr gut an. Besonders der Hinweis, dass die Swiss Life der größte Immobilien-Investor in Europa ist, unterstreicht die Qualität. Von dieser bin ich auch selbst zu 100 Prozent überzeugt. Nur deshalb empfehle ich den Living + Working auch meinen Kunden als Anlageprodukt.

beim
Erbübergang und
weiteren
komplexen
Fragen zur Seite.
Zuvor war die
Bankfachwirtin
als
Bankdirektorin
bis 2002 u.a. bei
der
Commerzbank
AG tätig. Hier hat
sie ebenfalls mit
Führungs- und
Leitungsaufgaben
das
Privatkundengeschäft
als Schwerpunkt
verantwortet.

Sparsamkeit als Trend: Mit FIRE und Frugalismus zur finanziellen Freiheit

Die FIRE Bewegung entwickelte sich Anfang der Neunziger in Amerika und steht für „Financial Independence, retire early“ (FIRE). Dahinter

verbirgt sich der Wunsch, finanzielle Unabhängigkeit zu erlangen und ein selbstbestimmtes Leben zu führen mit einer möglichst kurzen Phase als abhängig Beschäftigter und einem vorzeitigen Ruhestand. Menschen, die dieses Ziel bereits erreicht haben, gehen nach ihrem Ausstieg aus der Erwerbstätigkeit oft weiterhin Aufgaben nach oder sie generieren passive Einkünfte.

In Amerika liegt die Verantwortung für die Rente bei jedem Bürger selbst. Im Unterschied zu Deutschland ist dort auch die Abgaben-Belastung der Einkommen geringer, was wiederum ebenfalls Einfluss auf das Sparverhalten hat. Dennoch erfreut sich die Bewegung auch in Deutschland immer größerer Beliebtheit. Bücher hierüber erobern Bestsellerlisten und in den sozialen Medien lassen sich unzählige Blogs, Podcasts und Videos finden.

Die Voraussetzung für FIRE ist Frugalismus. Frugal (engl.) bedeutet sparsam, genügsam. Eine konsequent sparsame Lebensweise ist Voraussetzung, um finanzielle Unabhängigkeit (FI) und einen vorgezogenen Ausstieg aus der Erwerbstätigkeit (RE) zu erreichen. Es geht hierbei jedoch nicht um unglücklich machenden Verzicht oder spaßbefreiten Alltag. Anfänglich stand vielmehr das Bestreben im Fokus, die Ressourcen des Planeten zu schonen. Inzwischen ist der möglichst sparsame, ökologische Fußabdruck zwar immer noch fester Bestandteil der Bewegung. Die weitaus stärkere Motivation dahinter ist jedoch eher das sinkende Interesse an fremdbestimmter Arbeit und der selbstbestimmte Umgang mit den eigenen Finanzen. Insbesondere die Generation der Millenials interessiert sich zunehmend dafür, zu wissen, wo ihr hart erarbeitetes Geld am besten investiert wird, um das persönliche Rentenalter selbst definieren zu können.

Die bewusste Auseinandersetzung mit den eigenen Konsumgewohnheiten ist der Ausgangspunkt für Frugalismus. Je mehr Konsum im Alltag und je höher die Ausgaben, um so mehr Vermögen und regelmäßiges Einkommen muss geplant werden. Jedes Jahr mit mindestens der Hälfte eingesparter Ausgaben verkürzt damit direkt die Dauer der Lebensarbeitszeit um ein Jahr. Da es vielen Menschen leichter fällt, Ausgaben zu senken statt Einkommen zu erhöhen, bietet sich Lean Fire (Lean=schlank) an, d.h. die Ausgaben werden verschlankt. Der nächste Schritt ist die optimale Geldanlage der Ersparnisse. Idealerweise beträgt die monatliche Sparquote 50, besser 60-75 Prozent. Hier ist Fat Fire eine Option. Je höher das in Kauf genommene Risiko in punkto Geldanlage ist, um so höher ist die Chance darauf, die Rendite „fett zu machen“. Wichtig ist jedoch bei allen, die damit beginnen, kontinuierlich seine Einnahmen wie Ausgaben zu kennen und zu dokumentieren.

Als Richtwert für die Höhe der Ersparnisse gilt: Die jährlichen Ausgaben sollten bei circa 4 Prozent des anfänglichen Vermögens liegen. Umgekehrt ergibt sich daraus, dass das 25-fache der jährlichen Ausgaben ausreicht, um nicht mehr arbeiten zu müssen. Mit dieser 4-Prozent-Regel ist es demnach möglich, auf unbestimmte Zeit seine Ausgaben zu

bestreiten, ohne dass die Ersparnisse jemals aufgebraucht werden. Vorausgesetzt, sie erzeugen in Form von Zinsen, Dividenden oder Mieteinnahmen auch nach dem Ausstieg aus der Berufstätigkeit kontinuierlich Einkünfte.

Für Anhänger der FIRE Bewegung ist es durchaus eine Herausforderung, in Niedrigzinszeiten geeignete Anlageformen für die Ersparnisse zu finden. Offene Immobilienfonds wie der Living + Working sind aufgrund der geringen Wertschwankungen und stabilen Erträge daher ein solider Baustein bei den festverzinslichen Anlagen. Durch seine Ausrichtung an den aktuellen Marktentwicklungen und Megatrends ist er im Portfolio eine gute Ergänzung für eine langfristige Planung mit Selbstbestimmung und Zuversicht.

Städtefokus München – Deutschlands prosperierende Wirtschaftsmetropole

Es gibt kaum eine Analyse oder ein Ranking zur wirtschaftlichen Lage und Zukunftsaussichten von Regionen, in dem München nicht an der Spitze steht oder auf den vorderen Plätzen liegt. Hohe Mieten und Preise für Immobilien, die weiter unter Aufwärtsdruck stehen, sind Ausdruck für die dynamische Entwicklung und die erreichte Wirtschaftskraft. Alles gut, oder weist der Standort auch Schwächen auf?

Nach dem Prognos Zukunftsatlas 2019 sind die Landeshauptstadt München und der Landkreis München die beiden Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Die Stärke der Stadt verdeutlichen einige sozio-ökonomischen Trends: Die Stadt München erwartet bis 2040 einen Anstieg der Einwohnerzahl von heute ca. knapp 1,6 Mio. auf 1,85 Mio. Mit einem BIP je Erwerbstätigen von gut 100.000 Euro (2016) liegt München deutlich über dem Bundesschnitt (72.000 Euro), aber auch vor den übrigen Top-7-Metropolen. Die breite wirtschaftliche Basis reicht vom Produzierenden Gewerbe (BMW, Siemens), über Finanzen (Allianz, Munich Re) zu einem breiten Spektrum höherwertiger, unternehmensbezogener Dienstleistungen. Mit einer starken IT-Wirtschaft und Vielzahl von Start-ups, z.B. Fin-/Insurtechs, Healthcare, Mobility/Robotics, hat sich der Standort den Ruf als Isar-Valley erarbeitet, wofür ausgezeichnete Hochschule und die Zentralen von Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft einen wichtigen Beitrag leisten.

Der Münchener Immobilienmarkt profitiert von den starken Rahmendaten, zumindest aus Sicht von Investoren. Die steigenden Mieten und Preise belasten jedoch Nutzer bzw. Mieter und gelten als ein Faktor, die Attraktivität der Stadt zu schmälern: Die höchsten Wohnungsmieten und -preise in Deutschland sind für viele Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen nicht mehr leistbar und machen München zu einer Stadt mit weitem Pendler-Einzugsbereich.

Auch im Bürosektor sind die Mieten seit Jahren im Aufwärtstrend, bewegen sich jedoch „nur“ auf dem Niveau von Berlin oder Frankfurt. Große Herausforderung für Büronutzer ist die geringe Verfügbarkeit von Flächen (derzeit ca. 2% Leerstand), wodurch die Nachfrage tendenziell ins Umland gedrängt wird, wie die Vermietungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2019 unterstreichen.

Während sich Bestandsinvestoren an steigenden Mieten und positiver Wertentwicklung erfreuen, ist der Erwerb zusätzlicher, noch rentierlicher Objekte nicht einfach, und das Erkennen und zügige Nutzen von Opportunitäten gefragt. Eine Option bietet ein Ausweichen ins Umland. Dies gilt weniger für die Büro-/Gewerbenutzung, sondern vor allem für Wohninvestments und die zugehörige Infrastruktur wie z.B. Einzelhandel für die Nahversorgung, Kindergärten / Schulen oder Senioreneinrichtungen.

Trotz einiger Schattenseiten ist und bleibt die bayrische Landeshauptstadt mit ihrer diversifizierten Wirtschaft, exzellenten Forschungslandschaft und hohen Lebensqualität der Top-Standort in Deutschland. Die hohen Kosten für Unternehmen und Haushalte erfordern eine Fokussierung auf Produkte, Services sowie Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung, womit sich die Stadt zugleich als Anziehungspunkt für neue Technologien und hochqualifizierte Menschen positioniert.

Der Swiss Life Living + Working hat in der Vergangenheit einige **Investmentmöglichkeiten** in der Region München genutzt und profitiert von der Stärke der bayrischen Landeshauptstadt.

Termine

private banking kongress:

- 18. + 19.09.2019 Hamburg

Roadshow **Investment & more** für Finanzberater:

- 14.10.2019 Nürnberg
- 15.10.2019 München
- 16.10.2019 Stuttgart
- 17.10.2019 Frankfurt
- 28.10.2019 Leipzig
- 29.10.2019 Berlin
- 30.10.2019 Hamburg
- 31.10.2019 Düsseldorf

Bitte **kontaktieren** Sie uns, falls Sie sich für eine der Veranstaltungen interessieren und einen Gesprächstermin vereinbaren möchten.

Weitere Informationen auf welchen Veranstaltungen Sie uns treffen können, finden Sie **hier**.

* Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, WKN: A2ATC3

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Angaben dienen ausschließlich der allgemeinen Information über die Produkte und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und stellen weder eine Anlageberatung noch eine Kaufempfehlung dar. Die Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. 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 die **Wesentlichen Anlegerinformationen**, der **Verkaufsprospekt**, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte **Jahresbericht** sowie ggf. nachfolgende **Halbjahresbericht**. Die Verkaufsunterlagen können kostenlos in Papierform bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm unter der Tel. +49 6104 6487 123 angefordert werden oder in elektronischer Form unter www.livingandworking.de bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie **hier**.

[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)