



## **Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,**

vor 4 Jahren - am 22. Dezember 2016 – wurde der «Swiss Life Living + Working» aufgelegt. Inzwischen kann der Fonds eine beeindruckende Erfolgsbilanz vorlegen: 26 Immobilien in sieben europäischen Ländern gehören zum Portfolio. Das Fondsvolumen beträgt fast 900 Millionen Euro. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns auf ein erfolgreiches Jahr 2021 mit dem Living + Working!

Passend dazu gibt die Geschäftsführerin der Swiss Life KVG Dr. Christine Bernhofer einen Ausblick, wie der Fonds für 2021 aufgestellt ist.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Newsletters.

## **Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters**

### **«Swiss Life Living + Working» investiert in Pflegezentrum in Remscheid**

Das Pflegezentrum «Am Schwelmer Tor» in Remscheid gehört seit Kurzem zum Portfolio des Living + Working. Die Pressemitteilung finden Sie [hier](#).

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- [News](#)
- [Im Portrait](#)
- [Im Gespräch](#)
- [Wissenswertes](#)
- [Marktüberblick](#)

## Stadtportrait «Donau-Stadt Wien»

Rund ein Fünftel der Bevölkerung Österreichs lebt in dessen Hauptstadt Wien. Sie ist zugleich das kleinste und bevölkerungsreichste Bundesland. EU-weit ist Wien mit rund 1,9 Millionen Einwohnern die sechstgrößte Stadt nach London, Paris, Berlin, Madrid und Rom. Sie wuchs in den letzten zehn Jahren schneller als die meisten anderen europäischen Metropolregionen und landet in punkto Lebensqualität in internationalen Rankings regelmäßig auf einem der vorderen Plätze.

Mehr als ein Viertel des österreichischen Bruttoinlandsprodukts wird in Wien erwirtschaftet. Über 140.000 Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft haben ihren Sitz in der Stadt an der Donau, jedes Jahr kommen rund 8.000 neue hinzu. Zu den größten, hier ansässigen Unternehmen zählen die Österreichische Mineralölverwaltung (ÖMV), das Bauunternehmen Strabag SE oder die Erste Group Bank AG.

Wien erstreckt sich auf einer Fläche von rund 414 Quadratkilometern, wovon über die Hälfte Grünflächen, Parks und Gewässer sind. Die Stadt beschreitet bereits seit Jahren den Weg hin zur Smart City Wien unter Berücksichtigung vielfältiger Aspekte der Ressourcenschonung, Mobilität etc. Apropos Mobilität: Rechnet man die täglich zurückgelegten Kilometer aller Wiener Straßenbahnen (Bim), Busse und U-Bahnen zusammen, umrunden sie täglich fünf Mal den Erdball. Pro 1.000 Einwohner sind in der Stadt nur 374 Pkws gemeldet – Wien verfügt damit über die niedrigste Pkw-Dichte Österreichs. Zum Vergleich: In Frankfurt/Main sind es durchschnittlich 512 Autos pro 1000 Einwohner. Apropos Verkehr: Bis 1929 galt in Österreich Linksverkehr, in Wien sogar bis 1938.

Weltbekannt und berühmt ist die Stadt an der Donau unter anderem für ihre Kaffeehauskultur. Über 1.800 Cafés gibt es hier, rund 140 davon sind noch traditionelle Kaffeehäuser, z. B. das Café Hawelka oder das Café Central. Kulinarische Berühmtheiten weltweit sind ebenso die Sachertorte und nicht zu vergessen die bekannteste Süßigkeit, die Manner-Schnitte. Pro Sekunde werden auf der Welt rund zwei Packungen der ursprünglich «Neapolitaner Schnitte No. 239» benannten Spezialität gegessen.

Touristenmagnete sind neben Albertina, Prater oder Belvedere ebenfalls vor allem der 1752 eröffnete und damit älteste noch in Betrieb befindliche Zoo der Welt – der Tiergarten Schönbrunn, das gleichnamige Schloss sowie der Stephansdom. Über 5 Millionen Besucher ziehen diese Orte jedes Jahr an. Wer Wien abseits der Touristen-Hotspots kennenlernen möchte, findet jede Menge skurrile Museen: Zum Beispiel das Ziegel-, Folter-, Fälschermuseum oder die weltweit einzige Schneekugelmanufaktur.

Die älteste noch erscheinende Tageszeitung der Welt ist die Wiener Zeitung. Sie wurde 1703 als Wienerisches Diarium gegründet.

Und - wer hätte es gedacht: Die erste Zahnpasta in der Tube wurde von der Wiener Firma Sarg's Sohn & Co. im Jahr 1887 produziert und hieß «Kalodont».

## **Im Gespräch mit Dr. Christine Bernhofer, Geschäftsführerin der Swiss Life KVG und COO von Swiss Life Asset Managers in Deutschland: «2021 wird sich die Erfolgsgeschichte des Living + Working fortsetzen.»**

### **Der Swiss Life Living + Working hat inzwischen ein Fondsvolumen von fast 900 Millionen Euro. Wie zufrieden sind Sie mit dieser Entwicklung?**

Trotz der Herausforderungen im letzten Jahr ist der Fonds beständig gewachsen. Dank der breiten Diversifikation nach Nutzungsarten und Ländern ist der Fonds sehr gut aufgestellt und mit unserem breiten Vertriebsnetz hatten wir in dem aktuell schwierigen Kapitalmarktumfeld Nettomittelzuflüsse. Sicherheitsorientierte Anlageformen wie der Living + Working sind offenbar gerade auch in unruhigen Zeiten gefragt. Insgesamt sind wir mit der Entwicklung des Fonds deshalb mehr als zufrieden.

### **Das neue Jahr hat gerade angefangen. Was erwartet die Immobilienmärkte in Europa?**

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie beeinflussen weiterhin die Immobilienmärkte. Zugleich setzen sich die Megatrends wie die demografische Entwicklung, die digitale Transformation oder auch das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG fort. Mit Blick auf die unterschiedlichen Nutzungsarten ergibt sich folgendes Bild: Der Einzelhandelsmarkt bleibt geteilt zwischen weiter schwachen Innenstadtlagen und anhaltend starken Supermärkten und lebensmittelbasierten Fachmarktzentren. Die großen Büromärkte dürften weiterhin eine verhaltene Nachfrage verzeichnen. Während die Leerstände leicht anziehen, ist von wenig veränderten Mietniveaus für moderne, zentral gelegene Flächen auszugehen. An den Wohnungsmärkten sorgt eine robuste Nachfrage nach Mietwohnungen für anhaltendes Wachstum. Wohnraum in den Städten bleibt knapp und Gesundheitsimmobilien sowie Seniorenwohnheime bleiben gefragt. Mit der Ausrichtung auf die langfristigen Megatrends liegt der Living + Working also goldrichtig und unsere Anleger werden auch im neuen Jahr gute Aussichten auf grundsolide Erträge haben.

### **Was sind für Sie aktuell die größten Herausforderungen am deutschen Immobilienmarkt?**

Wir sehen insbesondere die innerstädtischen Einzelhandelslagen sowie Hotels unter Druck. Den Präsenzhandel vor allem aufgrund der Online-Konkurrenz und die Hotels vorwiegend temporär durch die Pandemie.

### **Wie sieht die Anlagestrategie des Swiss Life Living + Working für 2021 aus?**

Die Strategie, auf die Megatrends zu setzen und vor allem einen großen Anteil an Wohn- und Gesundheitsimmobilien in das Portfolio aufzunehmen, hat sich schon vor Corona bewährt. Auch der Fokus auf gegenüber dem Online-Handel relativ immune Fachmarkt- und Nahversorgungszentren zahlt sich aus. Im Bürobereich ist es ebenfalls wichtig, zukunftsfähig in modernste Flächen mit einer hohen Nachhaltigkeits-Qualität zu investieren. Hinzu kommt der Ausbau unserer Europa-Strategie.

### **Wo wird der Fonds in einem Jahr stehen?**

Im Mittelpunkt steht immer das gesunde Wachstum – sprich, wir wollen nur so schnell wachsen, wie wir auch lukrative Immobilien ankaufen können. Und hier zahlt es sich aus, dass wir als Swiss Life Asset Managers so breit in Europa aufgestellt sind. Wir finden weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten. In diesem Jahr wird der Fonds wohl die Marke von einer Milliarde Fondsvolumen überschreiten und vor allem auch den Anteil europäischer Immobilien außerhalb von Deutschland erhöhen. Die Erfolgsgeschichte des Living + Working wird sich damit fortsetzen.

**Wie sieht es bei Ihnen persönlich mit den «guten Vorsätzen» aus? Haben Sie sich etwas Besonderes für 2021 vorgenommen?**

Ich sehne mich danach, ganz viele persönliche Kontakte wiederaufleben zu lassen und neu zu knüpfen. Sobald ich geimpft bin, möchte ich dann auch wieder auf Reisen gehen, einmal, weil es mir fehlt, aber auch, weil die Menschen im Ausland dringend die Umsätze aus dem Tourismus brauchen.



**Dr. Christine Bernhofer** ist seit Oktober 2016 Geschäftsführerin und CEO der Swiss Life KVG. Seit Juli 2019 ist sie zusätzlich als COO für Swiss Life Asset Managers Deutschland tätig. In ihren Verantwortungsbereich fallen unter anderem die Entwicklung der Unternehmensstrategie, Fondsmanagement und Vertrieb. Zuvor war sie in leitenden Positionen bei Immobilienochtergesellschaften der UBS, TMW Pramerica sowie der MEAG. Die Diplom-Kauffrau studierte BWL an der Ludwig-Maximilians-Universität in München, an der sie auch promovierte.

## **Auf die richtige Streuung kommt es an**

Immobilienanlagen sind so beliebt wie selten zuvor. Das liegt auch daran, dass es im Vergleich zu anderen sicherheitsorientierten Anlageformen wie festverzinslichen Wertpapieren positive Erträge gibt. Doch Unwägbarkeiten können auch bei Immobilienanlagen lauern.

So ist vor allem zu klären, ob man lieber direkt oder indirekt investieren möchte. Eine Direktinvestition in eine Immobilie hat meist persönliche Gründe, weil man sie selbst nutzen möchte, zur Altersvorsorge, um später einzuziehen oder als Studentenwohnung, wenn die Kinder größer sind. Wer aber zur langfristigen Fremdvermietung in eine einzelne Immobilie investiert, der geht Risiken ein. Fällt der Mieter aus, so fehlen sofort 100% der Mieteinnahmen. Gleiches gilt für Veränderungen der Werthaltigkeit, weil sich vielleicht über die Jahre die Qualität der Lage verschlechtert und natürlich ist man nur auf eine Nutzung festgelegt – Wohnen. Und nicht zu vergessen, die Investitionssumme geht gleich in die mehrere hunderttausend Euro.

Bei einer indirekten Immobilieninvestition in einen Offenen Immobilienfonds wie beispielsweise dem Swiss Life Living + Working ergeben sich hingegen gleich mehrere Vorteile. Zunächst kann man bereits mit kleinen Anlagebeträgen einsteigen, sogar mit einem monatlichen Sparplan von unter 100 Euro. Das klingt nicht viel, doch in der Summe kommen bei mehreren tausend Anlegern erhebliche Beträge zusammen und der Fonds kann gleich in eine Vielzahl an Immobilien investieren. Diese sind dann nicht nur nach ihrer Nutzung breit gestreut, sondern auch nach der Größe der Immobilien, der Lage und der Art der Mieter.

Auch die Stabilität der Mieteinnahmen ist bei gut aufgestellten Offenen Immobilienfonds relativ höher im Vergleich zur Direktinvestition. Denn fällt ein Mieter aus, hat man trotzdem noch regelmäßige Erträge durch die Mieter der anderen Fondsimmobilien. Das gilt auch für Wertveränderungen. Ein nicht zu unterschätzender Pluspunkt ist die Übernahme aller Verwaltungstätigkeiten durch die Immobilienprofis der Fondsgesellschaft. Das schont die Nerven und man braucht sich nicht mit Mietern zu befassen.

Zu guter Letzt gibt es sogar noch einen Liquiditätsvorteil. Denn unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kommt man bei Offenen Immobilienfonds an sein Geld, ohne gleich zu eventuell ungünstigen Zeiten seine Immobilie aufwendig verkaufen zu müssen.

Als Fazit spricht vieles für Offene Immobilienfonds, wenn man sein Geld in fremdvermietete Immobilien anlegen möchte.

## Büromarkt Wien – Hort der Stabilität

*Wien ist das dominierende Zentrum Österreichs, Einfallstor nach Zentral- und Osteuropa und eine der attraktivsten Städte der Welt. Am Büroimmobilienmarkt zeigt sich diese außergewöhnliche Stellung jedoch nur bedingt. Die Mieten haben sich seit Jahren wenig verändert und die «Dynamik» des Marktes ist vergleichsweise überschaubar. Aber dies ist auch nicht das Ziel von Investoren: Man setzt auf Stabilität des Marktes und dies aus guten Gründen.*

Wien steht für hohe Lebensqualität. 2019 wurde Österreichs Hauptstadt vom Beratungsunternehmen Mercer zum zehnten Mal in Folge als weltweit lebenswerteste Stadt ausgewiesen, vor Zürich und Vancouver. Die Attraktivität spiegelt sich zugleich im Tourismus wider: Rund 8 Millionen Übernachtungsgäste zählte die Stadt im Jahr 2019 und lag damit unter den Top 10 Städten in Europa.

Die Stadt ist dominierender Wirtschaftsstandort Österreichs mit der Konzentration der Zentralen der großen heimischen Finanzinstitute und Konzernen wie Telekom Austria oder dem Energiekonzern OMV. Darüber hinaus haben internationale Unternehmen hier ihre Aktivitäten für die mittel- und osteuropäischen Staaten gebündelt. Für Internationalität steht zudem, dass Wien als Sitz zahlreicher internationaler Organisationen dient, z.B. der OPEC, der OSZE, der Internationalen Atomenergiebehörde und zahlreicher Einrichtungen der Vereinten Nationen (seit 1976 ist Wien dritte UNO-Stadt nach New York und Genf). Die Stadt ruht somit auf einem breit diversifizierten ökonomischen Fundament und zieht damit laufend neue Einwohner an: Seit 2010 legte die Bevölkerung um über 220.000 Menschen zu, erreichte Ende 2019 eine Zahl von gut 1,9 Millionen und dürfte nach Prognosen von Oxford Economics bis 2030 auf rund 2,1 Millionen ansteigen.

Wien verfügt über einen beachtlichen Büroflächenbestand von rund 11 Millionen Quadratmetern (Rang 8 in Europa), der im Schnitt der letzten 10 Jahre um 1 Prozent pro Jahr erweitert worden ist. Während in der Innenstadt nur Modernisierung oder Abriss von Bestand möglich sind, entstehen neue Büroflächen in dezentralen Lagen wie den Teilmärkten DonauCity, Wienerberg oder Erdberg. Die sukzessive Ausdehnung des Büromarktes in Einklang mit neuem Bedarf kann erklären, dass die Mieten in Wien im europäischen Vergleich sehr stabil sind: So ist die Spitzenmiete in den letzten 5 Jahren nur um 2 % gestiegen (10 Jahre: 9 %) und bewegt sich mit derzeit 24 EUR/m<sup>2</sup>/Monat für einen Hauptbüromarkt auf eher niedrigem Niveau. Der Leerstand schwankte im letzten Jahrzehnt in einem Korridor zwischen 4,5 % und 7 %, derzeit knapp 5 %, und drückt die Balance des Marktes aus. Mit einem Flächenumsatz von jährlich rund 300.000 m<sup>2</sup> liegt Wien europaweit ebenfalls auf relativ niedrigem Niveau. Grund dafür ist in der Bedeutung von öffentlichen Nutzern und Organisationen zu suchen, die tendenziell größere Standorttreue zeigen als (internationale) Unternehmen.

Die breite wirtschaftliche Basis und ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Bürovermietungsmarkt machen Wien zu einem gefragten, liquiden Investmentmarkt. Im Schnitt der letzten Jahre wurden rund 1 Milliarde Euro p.a. in Büroimmobilien angelegt. Mit derzeit rund 3,2 % können Anleger Ankaufsrenditen für Spitzenobjekte 50 Basispunkte über dem Niveau von Europas Top-Märkten wie Berlin oder

Paris erwarten. In einem breit diversifizierten Portfolio punktet der Wiener Büromarkt jedoch weniger mit hohen Renditen als mit seiner Stabilität.

Auch für den Living + Working ist dieser stabile Markt attraktiv. Seit Ende 2019 gehört das Büro- und Einzelhandelsobjekt «[Zentrum Rennweg](#)» in Wien zum Portfolio des Fonds.



Das Zentrum Rennweg in Wien ist eine moderne Gewerbeimmobilie in erstklassiger Innenstadtlage. Erfahren Sie im [Exposé](#) mehr zum Objekt.

\* 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 [Verkaufprospekt](#), die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte [Jahresbericht](#) sowie ggf. nachfolgende [Halbjahresbericht](#). Die Verkaufsunterlagen können kostenlos in Papierform bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt unter der Tel. +49 69 2648642 123 angefordert werden oder in elektronischer Form unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).