



Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,

nun ist sie da – die dunkle Jahreszeit. Umso schöner ist es, dass wir über den Living + Working erneut Gutes zu berichten haben. So konnte sich der Fonds zwei äußerst attraktive Wohnobjekte sichern und damit das Portfolio weiter stärken. Passend dazu spricht René Stahl aus dem Bereich Asset Management Wohnimmobilien bei Corpus Sireo über seine Tätigkeit und die Herausforderungen im aktuellen Umfeld. Im Immobilienportrait stellen wir Ihnen das „Zentrum Rennweg“ in Wien vor, das bereits seit 2019 zum Portfolio des Living + Working zählt. In einem Gastbeitrag wirft Fintan English, Research Associate bei Mayfair Capital, der britischen Tochtergesellschaft von Swiss Life Asset Managers, einen Blick auf Großbritannien und berichtet über den Londoner Büromarkt.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Newsletters.

Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

«Swiss Life Living + Working» erwirbt neue Wohnimmobilien

Wohnimmobilien haben sich als Anker auch in schwierigen Zeiten bewiesen. Der Fonds hat in Stade bei Hamburg ([Pressemitteilung](#)) sowie in Strausberg im Berliner Umland ([Pressemitteilung](#)) kräftig investiert.

Immobilienportrait «Zentrum Rennweg»

Im dritten Gemeindebezirk der österreichischen Landeshauptstadt in der Ungargasse 64-66 befindet sich das Zentrum Rennweg. Die moderne Gewerbeimmobilie verfügt über rund 16.700 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf Erdgeschoss und fünf Obergeschosse. Seit 2019 gehört das Zentrum Rennweg zum Portfolio des Living + Working.

Das Objekt wurde 2003 fertiggestellt und im Jahr 2016 erweitert bzw. saniert. Der Großteil der Mietfläche – rund 13.300 Quadratmeter – steht für Büros zur Verfügung, mit jeweils bis zu 4.000 Quadratmetern auf jeder der oberen Etagen. Die Büroflächen bieten zudem größtmögliche Annehmlichkeiten sowie Flexibilität in punkto Raumaufteilung sowie Haustechnik- und Energie-Standards. Die verbleibenden rund 3.300 Quadratmeter verteilen sich im Erdgeschoss auf Einzelhandelsflächen. Diese sind nahezu voll vermietet, u. a. an Lidl, diverse gastronomische Einrichtungen, eine Post- und Bankfiliale sowie ein Fitnessstudio.

Zu diesem attraktiven Business-Objekt gehören 184 Tiefgaragenstellplätze. Direkt vor dem Zentrum Rennweg befinden sich sowohl Straßenbahn- wie auch Buslinien-Haltestellen. Zum Verkehrsknoten Wien Mitte, dem Flughafen oder dem neuen Hauptbahnhof gelangt man zügig über den hauseigenen Schnellbahnzugang oder mit dem Auto über die unmittelbare Zufahrt zur Südosttangente A2. Für Erholungspausen und Abwechslung zwischendurch sorgt die Nähe zur berühmten Wiener Schlossanlage Belvedere und dem Botanischen Garten.

Weitere Infos zum Objekt finden Sie [hier](#) bzw. in der [Living + Working Galerie](#). In einer unserer nächsten Newsletter-Ausgaben lesen Sie weitere interessante Fakten zur Stadt Wien.

Im Gespräch mit René Stahl, Associate Director Asset Management-Residential

Welche Aufgaben umfasst Ihre Position als Asset Manager für den Living + Working?

Als Asset Manager betreue ich die Vermögensseite im Fonds, sprich die Immobilien, sobald der Kaufvertrag unterschrieben wurde mit der Vorbereitung der Übernahmen. Dann überprüfen wir die Bewirtschaftungs- und Vermietungsstrategie und kümmern uns um die laufende Optimierung mit dem Ziel solide laufenden Erträge zu generieren. Daneben stehen noch regelmäßige Berichte an, die Einhaltung der Geschäftspläne sowie auf lange Sicht natürlich auch die vorteilhafte Vorbereitung eines möglichen Verkaufs zum richtigen Zeitpunkt.

Betreuen Sie nur Wohnobjekte für den Living + Working?

Ja, wir setzen auf Spezialisten für die großen Immobiliensegmente, wie Büro, Einzelhandel oder wie bei mir Wohnimmobilien. Aktuell betreue ich für den Living + Working rund 370 Wohneinheiten mit mehr als 80.000 Quadratmetern und etwa 11 Millionen Euro Mieteinnahmen.

Wodurch grenzt sich das Asset Management beispielsweise vom Property Management ab?

Das Property Management arbeitet direkt am Mieter, es ist quasi der Bewirtschafter der Immobilie. Als Asset Manager bin ich hingegen die strategische Sicht und das Bindeglied des Fonds zu der unmittelbaren operativen Arbeit vor Ort. Als Asset Manager verknüpft man die Finanzseite mit der Immobilie. Dazu gehört dann auch beispielsweise die langfristige Maßnahmenplanung.

Inwiefern haben sich Ihre Aufgaben aufgrund der Pandemie geändert?

Auch wir haben einen höheren Anteil Risiko-Management in der täglichen Arbeit bekommen. Beispielsweise halten wir einen sehr engen Kontakt zu unseren Mietern in gemischt genutzten Wohnimmobilien mit Gewerbeanteil. Hier geht es um Hygiene-Konzepte für den Weiterbetrieb, die Einhaltung von Abstands-Regeln, überhaupt den Umgang der Mietern untereinander. Schließlich tragen wir als Eigentümer eine Verantwortung für die Menschen, die bei uns wohnen und leben.

Verändert die Wirtschafts-Rezession mit dem Pandemie-Geschehen die Wohnimmobilienmärkte?

Auf jeden Fall, alleine schon die Tatsache, dass viele Menschen von zu Hause arbeiten und dieser Anteil wohl auch nach der Krise deutlich höher sein wird als zuvor. Das verändert die Anforderungen an Wohnungsgrundrisse und die Zimmergrößen, aber auch beispielsweise technische Aspekte wie möglichst schnelles Internet. Viele wünschen sich eine Arbeitsnische zusätzlich oder besser noch ein eigenes Arbeitszimmer. Angesichts der Unwägbarkeiten ziehen sich viele Menschen stark in den privaten Bereich zurück. Das führt zu einem deutlichen Anstieg nach Wohnungen mit Gartenanteil oder zumindest einem ausreichend großen Balkon.

Auf welche Aspekte achten Sie insbesondere bei Wohnobjekten für den Living + Working?

Wir setzen auf eine Minimierung der Risiken, deshalb achten wir auf eine langfristige Zukunfts-fähigkeit der Wohnimmobilien. Das beginnt bei der Lage, der Ausstattung, der Flexibilität der Grundrisse und geht bis hin zum Mega-Thema ESG - Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

Gewohnt wird immer und überall. Sind es aktuell gute Zeiten für Wohnimmobilien?

Wohnimmobilien haben den großen Vorteil, dass ihre Nachfrage auf ein Hauptbedürfnis der Menschen trifft: Jeder braucht ein Dach über dem Kopf. Insofern waren Wohnimmobilien schon immer und nun auch in dieser Wirtschaftskrise ein absoluter Stabilitätsanker, weil sie nahezu komplett konjunkturunabhängig sind.

Was finden Sie persönlich am Asset Management in der Immobilienbranche besonders reizvoll?

Besonders spannend ist, dass so viele Bereiche hineinspielen, soziologische Themen, juristische Inhalte, die komplette Technik und natürlich wirtschaftliche Aspekte von der BWL bis zur VWL. In Summe ist es eine sehr spannende Arbeit. Am Ende des Tages geht es um die Gestaltung von Lebensraum für Menschen.



René Stahl ist seit 2012 bei Corpus Sireo, anfangs als Portfoliomanager und aktuell als Teamleiter im Asset Management von Wohnimmobilien. Zuvor war der Diplom-Wirtschaftsingenieur / Bauingenieur bei der Colonia Real Estate AG sowie der Hawk Investment Managers GmbH / Catella Corporate Finance GmbH im strategischen und operativen Asset Management. Er hält ein Diplom als Wirtschaftsingenieur der TU Darmstadt und einen Master (M.Sc.) der schwedischen Universität Linköping.

Bewertung des Immobilienvermögens

Zur Feststellung des Anteilwertes müssen Offene Immobilienfonds nach deutschem Recht regelmäßig ihre Fondsimmobilien bewerten lassen. Schließlich machen sie den überwiegenden Teil aller Vermögensgegenstände neben beispielsweise den Liquiditätsanlagen aus. Doch wie erfolgt eine solche Immobilienbewertung genau?

Zunächst gilt, dass die Fondsgesellschaft beim Swiss Life Living + Working mindestens zwei öffentlich vereidigte externe Immobilienbewerter für jede Fondsimmobilie bestellt. Die Bewerter dürfen nur längstens drei Jahre für den Fonds aktiv sein und ihre Einnahmen durch die jeweiligen Bewertungen für einen Fonds dürfen maximal 30 Prozent ihrer Gesamteinnahmen betragen. Damit sind die fachliche Expertise und die faktische Unabhängigkeit der Bewertung sichergestellt. Die Bewertung jeder Fondsimmobilie erfolgt mindestens einmal im Quartal.

Dabei werden die Bewertungen nicht nur für die bereits im Liegenschaftsvermögen befindlichen Immobilien durchgeführt, sondern bereits im Rahmen des Ankaufsprozesses.

Bei der Wertfestsetzung ist die Bewertung wiederum an gesetzliche Vorlagen gebunden. Im Regelfall wird der sogenannte Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt. Anders als beispielsweise beim privaten Immobilieneigentum spielen hier nicht die reinen Sachwerte bzw. Erstehungskosten die Hauptrolle, sondern die mit der Immobilie erzielten und zu erzielenden Einnahmen. Deshalb spricht man in diesem Fall auch vom Ertragswertverfahren, welches auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung erfolgt.

Beim Ertragswertverfahren werden die marktüblichen Mieterträge zugrunde gelegt. Diese Bruttoeinnahmen werden dann um die Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt und man erhält die Nettomieteinnahmen. Der Ertragswert ergibt sich dann durch die Multiplikation der Nettomieteinnahmen mit dem Bewertungsfaktor, der die Lage, den Gebäudezustand und die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Weitere besondere Faktoren können dann zu Auf- oder Abschlägen führen.

In der Summe erhält die Fondsgesellschaft so eine sehr realistische Bewertung der Fondsobjekte und vor allem der Anleger einen soliden Überblick zum Wert des Immobilienanteiles im Fonds. International betrachtet ist dieses deutsche System der Bewertung von Fondsimmobilien sehr aufwendig, andererseits zählt es mit zu den besten und verlässlichsten Immobilienbewertungsvorgaben weltweit.

Londons Büromarkt bleibt langfristig attraktiv

Die COVID-19-Pandemie hat die Vermietungstätigkeit am Londoner Büromarkt in diesem Jahr negativ beeinflusst. Das sich abzeichnende Ende des Übergangsabkommens zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich in Verbindung mit der anhaltenden Pandemie schafft kurzfristige Unsicherheit. Trotz dieses Hintergrundes deuten strukturelle Veränderungen bei der Nutzung von Büros und die langfristigen Fundamentaldaten der Stadt darauf hin, dass der Markt mittel- und langfristig widerstandsfähig bleiben dürfte.

COVID-19 hat bereits bestehende strukturelle Trends auf dem Büromarkt, die seit mehreren Jahren zu beobachten sind, beschleunigt. Dazu gehören mobiles Arbeiten, flexible Arbeitsplatzkonzepte und die Einführung neuer Technologien. Das erzwungene Experiment des Homeoffice hat gezeigt, dass es für Unternehmen möglich ist, die Geschäftstätigkeit auch ohne Büro aufrechtzuerhalten. Zugleich hat diese Zeit jedoch den grundlegenden Bedarf für physische Büros unterstrichen, um persönlichen Austausch und Aktivitäten zu erleichtern, die Kreativität, Zusammenarbeit und Gemeinschaftssinn fördern, aber virtuell schwieriger zu erreichen sind.

Wiederkehrende Befragungen verdeutlichen, dass die meisten Mitarbeiter es vorziehen würden, die Flexibilität zu haben, sowohl von zu Hause als auch vom Büro aus zu arbeiten, anstatt nur zu Hause oder im Büro tätig zu sein. Auch die Unternehmen werden nach wie vor Mitarbeiter in einem Büro zusammenbringen wollen, um Schulungen zu ermöglichen und soziale Beziehungen zu fördern, Mitarbeiter miteinander bekannt zu machen und ein Gefühl der Zusammengehörigkeit zu erzeugen. In zunehmendem Maße werden sich alle Büronutzer, auch diejenigen, die diesen strukturellen Veränderungen bisher hinterherhinken, auf Büros konzentrieren, die ihren Mitarbeitern einen Ort bieten, an dem sie zusammenkommen und Mehrwert schaffen können.

Es ist zu erwarten, dass dynamische, technologisch fortschrittliche und stark vernetzte Städte wie London Unternehmen und Beschäftigte weiter anziehen werden und Büroflächen weiter gefragt sind. Londons erstklassiges öffentliches Verkehrsnetz, das bald mit der Eröffnung der Crossrail sowie weiteren Investitionen in den Rad- und Fußgängerverkehr weiter ergänzt wird, machen die Stadt attraktiv für Mitarbeitende, denen Nachhaltigkeit wichtig ist. Um die besten Talente anzuziehen, die die Wahl haben, wo sie arbeiten möchten, müssen die Büroräume ansprechend und auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter ausgerichtet sein, eine Reihe von Arbeitsformen ermöglichen und zahlreiche Annehmlichkeiten bieten. London ist führend, wenn es um hochwertige Büroräume geht. Selbst wenn die Nachfrage nach Büroflächen allgemein zurückgeht, dürfte sie in London langfristig immer noch steigen.

London ist nicht nur eine Stadt, in die die Menschen ausschließlich aus geschäftlichen Gründen kommen, sondern auch ein Ort, an dem sie sich niederlassen möchten. Eine Kultur der Offenheit hat eine vielfältige Gemeinschaft innerhalb der Stadt geschaffen, die ihr hilft, nach außen zu schauen, unterschiedliche Standpunkte zu berücksichtigen und sich an Veränderungen anzupassen.

Es ist vielleicht nicht klar, wie sich die gegenwärtige Pandemie kurzfristig entwickeln wird. Wenn man zwischen den Zeilen liest, hat London aber die richtigen Charakteristika, um

strukturellen Veränderungen zu begegnen, langfristig daraus Kapital zu schlagen und seine Position als globales Zentrum zu erhalten.

Ein Gastbeitrag von **Fintan English**, Research Associate bei Mayfair Capital, der britischen Tochtergesellschaft von Swiss Life Asset Managers.

** 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](#).