

*Swiss Life Asset Managers erwirbt Büroimmobilie in Helsinki für Offenen Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“*

Mit dem modernen Büroobjekt Estradi ist der Living + Working nun neben Deutschland, Belgien, Frankreich und den Niederlanden auch in Finnland investiert.

Hier gehts zur [Pressemitteilung](#).

*Immobilienportrait: „Cortenbergh 107“*

Mit dem Ankauf des Brüsseler Bürokomplexes „Cortenbergh 107“ investierte der Living + Working 2018 erstmals in Belgien. Das Objekt liegt zentral inmitten des „Europa-Viertels“, auch Viertel Schumann genannt, östlich des Stadtzentrums. Eine Vielzahl von Botschaften und Ständigen Vertretungen der EU hat hier ihren Sitz. In direkter Nachbarschaft befindet sich die 1834 gegründete Hochschule des belgischen Militärs, die „Ecole Royale Militaire“.

Das Bürogebäude wurde im Jahr 1993 errichtet und 2014 umfangreich modernisiert. Es umfasst eine Fläche von rund 8.000 Quadratmetern und ist voll vermietet. Alleiniger Mieter ist die Rumänische Vertretung der Europäischen Union. Das Gebäude eignet sich aufgrund der vorhandenen Veranstaltungsflächen auch ideal für Repräsentationszwecke und wird für Pressekonferenzen und andere offizielle Veranstaltungen genutzt.

Zum Objekt gehören 127 Tiefgaragenstellplätze. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz der belgischen Hauptstadt ist

sehr gut. Keine 10 Minuten Fußweg sind es vom Objekt zur EU-Kommission und der Brüsseler Hauptverkehrsdrehscheibe – dem „Schumann-Kreisel“.

Bedingt durch den Sitz der EU ist die Stadt Brüssel bei Investoren sehr beliebt. Moderate Bautätigkeit sowie Flächenumnutzungen trugen in der Vergangenheit dazu bei, dass der Leerstand in den zurückliegenden Jahren stetig auf 8,0% zurückging und damit den niedrigsten Wert seit 2001 erreichte.

Weitere Infos zu dem Brüsseler Büroobjekt finden Sie [hier](#) bzw. in der [Living + Working Galerie](#).



*Im Gespräch mit Dr. Nelufer Ansari  
„Nachhaltigkeit ist uns wichtig, denn es ist nicht  
nur ein Teil unserer treuhändischen Pflicht,  
sondern auch unsere Verantwortung gegenüber  
künftigen Generationen.“*

**Welche Strategie verfolgt Swiss Life in Bezug auf ESG\*  
und Nachhaltigkeit?**

Wir setzen den Fokus auf zwei Bereiche: Zum einen wollen



**Dr. Nelufer**

**Ansari** ist  
Head  
Strategic &  
Special Tasks  
bei Swiss  
Life Asset  
Managers

wir im Sinne der Betriebsökologie nachhaltig sein und zum anderen unseren Investment-Bereich nachhaltig ausrichten. Wir streben eine erhebliche Verringerung unserer umweltschädlichen Emissionen der eigengenutzten Immobilien an und möchten zudem das Bewusstsein unserer Mitarbeiter für einen nachhaltigeren Umgang mit Ressourcen schärfen. Im Anlage-Bereich ruht unsere unternehmerische Verantwortung auf drei Säulen („Fiduciary Duty“, „Intergenerational Responsibility“ und „Active Stewardship“). Zentral bleibt unser Unternehmenszweck: das längere selbstbestimmte Leben.  
\*ESG = Environmental, Social & Governance (Umwelt, Soziales und Lenkungsform/Art der Unternehmens-/Regierungsführung)

### **Was versteht man unter den drei Säulen Ihrer Nachhaltigkeitsverantwortung bei Investments?**

Für uns bedeutet es die Berücksichtigung von Risiken als auch Chancen von Nachhaltigkeitsaspekten in unseren Investitionsentscheidungen („Fiduciary Duty“). Im Rahmen der „Intergenerational Responsibility“ kommt die Verantwortung für ökologische und soziale Aspekte ins Spiel. Als einer der größten Assetmanager in Europa und Eigentümerin des größten Immobilienportfolios möchten wir das Thema Nachhaltigkeit im Immobilien-Segment fördern. Mit „Active Stewardship“ nehmen wir daher aktiv Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft wahr.

### **Worin spiegeln sich Ihre Nachhaltigkeitsgrundsätze bei den Produkten wider?**

Wir möchten Nachhaltigkeitskriterien im Sinne von ESG in all unseren Produktkategorien- und Investitionsentscheidungen umsetzen. Im Wertpapierbereich beziehen wir Nachhaltigkeitsbewertungen auf Basis von MSCI-Daten ein; im Immobilienbereich haben wir ein Rahmenwerk erschaffen, welches Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Wertschöpfungsprozess – von der Akquise über die Entwicklung/Sanierung/Revitalisierung bis zum Betrieb

und verantwortet seit Juli 2019 die Entwicklung sowie Implementie der Assetklassen- und länderübergre Nachhaltigke Zuvor war sie bei der BEOS AG als Projektmana im Bereich Assetmanage und Projektentw tätig. Am Kompetenzz für Nachhaltigke in der Immobilienw der Universität Regensburg hat sie nach ihrem Master in Real Estate im Themenbere „Nachhaltige Immobilien- unternehmer promoviert.

berücksichtigt.

### **Wie berücksichtigen Sie das Thema Nachhaltigkeit bei den Immobilien-Neueinkäufen für den Living + Working?**

Für diese Neuankäufe haben wir uns zum Ziel gesetzt, die genannten Nachhaltigkeitskriterien anzuwenden bzw. umzusetzen. Wir prüfen auch die Teilnahme des Living + Working am internationalen Nachhaltigkeitsrating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

### **Spielen grüne Mietverträge auch bei den Objektankäufen eine Rolle?**

Es ist natürlich wünschenswert, dass die Liegenschaften bereits über grüne Mietverträge verfügen – dies ist aber in den seltenen Fällen gegeben. Daher arbeiten wir daran, grüne Klauseln standardmäßig in allen unseren Mietverträgen aufzunehmen, welche über die Haltedauer bei allen neuen Vermietungen oder Mietvertragsverhandlungen im Zuge einer Verlängerung standardmäßig zum Tragen kommen sollen.

### **Was finden Sie an der Verknüpfung von Immobilienbranche und Nachhaltigkeit spannend?**

Immobilien vereinen Nachhaltigkeits- und finanzielle Interessen auf eine Weise, die zu einem Win-Win-Effekt führt. So führt die Optimierung von Liegenschaften unter Nachhaltigkeitsaspekten oftmals zu wirtschaftlichen Effekten. Gleichzeitig hat der Immobiliensektor die größten Hebel bezüglich Umweltnachhaltigkeit: Denn der Immobilien-Lebenszyklus ist einer der größten Energie- und Ressourcenverbraucher.

### **Wie gelingt Ihnen persönlich Nachhaltigkeit im Alltag?**

Ich versuche bewusster mit den verfügbaren Ressourcen umzugehen. Zudem versuche ich so oft es geht, den ÖPNV zu nutzen und meine Müllmenge zu reduzieren. Letztlich fängt alles im Kleinen an und jeder Schritt von uns allen hilft. Denn jeder von uns trägt auch Verantwortung für zukünftige Generationen.

## *Nachhaltigkeit bei Vermögensanlagen*

Nachhaltigkeit wird oft gleichgesetzt mit „langfristig“, bedeutet aber weit mehr als das. Nachhaltige Vermögensanlagen werden oft synonym bezeichnet als Grünes Geld, Green Money, social (responsible) oder sustainable investments.

Nachhaltigkeit wird in drei Dimensionen spezifiziert: Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Ökologie erschließt sich über Emissionen, Energieverbrauch und Modernisierung. Ökonomie zeigt sich über Wachstum und Wertstabilität und die soziale Komponente über die Entwicklung einer dauerhaft lebenswerten Gesellschaft. Demnach werden nachhaltige Geldanlagen bezeichnet als all jene „verantwortlichen, ethischen, sozialen und ökologische Investments und alle anderen Anlageprozesse, die in ihre Finanzanalyse den Einfluss von ESG (Umwelt, Soziales und Governance)-Kriterien einbeziehen.“ (Forum Nachhaltige Geldanlagen FNG e.V.).

Immobilien leisten hier einen maßgeblichen Beitrag, wenn sich Menschen in ihrer Arbeitswelt und ihrem Zuhause wohlfühlen. Verschiedene Zertifikate, d.h. spezifische Bewertungssysteme mit individuell festgelegten Kriterien, verweisen darauf, dass Auswirkungen durch den Bau, die Nutzung und auch den Abriss der Immobilien auf die soziale, ökonomische und ökologische Umwelt bewertet und messbar gemacht werden. Dabei stehen Einzelhandels-, Büro- und Wohnimmobilien gleichermaßen im Fokus der Überlegungen.

Neben dem gestiegenen Interesse an mehr Umweltfreundlichkeit, Sozialverträglichkeit und Effizienz im Alltag wächst auch das Interesse von Anlegern an nachhaltigen Anlagen. Die Niederlande haben im Sommer eine „grüne Staatsanleihe“ herausgegeben, und auch Deutschland zieht eine solche nachhaltige Anleihen-Ausgabe in Erwägung. Nach den Zahlen des Forums Nachhaltige Geldanlagen sind in Deutschland bereits knapp 220 Milliarden Euro in nachhaltige Anlagen investiert. In

der Schweiz ist die Summe nachhaltiger Geldanlagen auf 233 Milliarden Euro gestiegen, in Österreich auf 21,8 Milliarden Euro. Neben Liquidität, Rendite und Risiko nehmen Anleger auch Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen als Kriterium ins Visier. Es gibt 14 deutsche Spezialbanken mit Nachhaltigkeitsfokus. Immobilienfonds integrieren Nachhaltigkeitskriterien sowohl im Immobilienmanagement, beim Fonds-Management sowie der Auswahl der Immobilienobjekte.

Wenn es nicht ohnehin bereits Bestandteil im Beratungsgespräch ist, werden Anleger künftig gemäß verschiedenen Richtlinien (Mifid, IDD) obligatorisch gefragt, ob Nachhaltigkeit für sie Relevanz besitzt. Ein „EU Ecolabel“ der EU-Kommission soll zur Differenzierung nachhaltiger Anlageprodukte bei Anlegern, Beratern und Produktprüfern beitragen.

Bei den Immobilienankäufen für den Living + Working spielt das Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Einblicke in die Nachhaltigkeitsstrategie bei Swiss Life gewährt [Dr. Nelufer Ansari im Interview](#).

### *Investieren im Herzen Europas – der Büro- und Investmentmarkt Brüssel*

*Der Begriff „Brüssel“ steht häufig stellvertretend für die Europäische Union bzw. Europäische Kommission. Der Büromarkt der belgischen Hauptstadt profitiert von der administrativen Bedeutung der Stadt und macht diese zu einem attraktiven Investmentstandort.*

Der Brüsseler Büromarkt ist vom Flächenbestand für die Größe und wirtschaftliche Bedeutung Belgiens überdurchschnittlich groß. Rund 13,5 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtbestand stehen für Rang 6 unter den europäischen Büromärkten. Die Stadt bietet Platz für die Vielzahl nationaler Verwaltungen und belgische Konzerne, aber eben auch für die Nutzer aus den internationalen Institutionen wie Europäischer Kommission, Europäischem

Parlament oder dem Hauptquartier der NATO. Im Umfeld dieser Institutionen haben sich zudem viele internationale Unternehmen sowie Interessenverbände Büros eingerichtet.

Der Bürovermietungsmarkt zeigte in den letzten Jahren eine dauerhaft robuste Nachfrage und erreichte in den letzten fünf Jahren im Schnitt einen Flächenumsatz von rund 400.000 m<sup>2</sup>; mit rund 350.000 m<sup>2</sup> wurde im ersten Halbjahr 2019 ein sehr gutes Ergebnis eingefahren. Die starke Flächennachfrage und eine moderate Bautätigkeit haben den Leerstand zur Jahresmitte auf rund 7,5% reduziert. Der Gesamtmarkt Brüssel weist traditionell einen recht hohen Leerstand auf, der nach Teilmärkten und Objektqualität stark variiert. In den zentralen Lagen (Centre, Pentagon, Quartier Leopold) liegt die Leerstandsquote bei ca. 3,5%, in den Stadtrandlagen bzw. peripheren Teilmärkten dagegen bei knapp 15%. Der Büromarkt Brüssel ist für die Stabilität der Mietentwicklung bekannt: Die öffentlichen Institutionen gehen zwar lange Mietverträge ein, meiden jedoch hohe Mieten. Dennoch haben die Mieten für hochwertige Flächen in zentralen Lagen in den letzten Jahren moderat zugelegt.

Die Solidität des Büromarktes Brüssel spiegelt sich in der Bedeutung als Investmentstandort wieder. So wurden im ersten Halbjahr 2019 Büroimmobilien im Wert von rund 1 Mrd. Euro gehandelt. Im Schnitt der letzten fünf Jahre lag das Transaktionsvolumen in einer Spanne zwischen 1,5 und 2 Mrd. Euro. Die Ankaufsrendite für moderne Büroobjekte weist mit gut 4% im europäischen Vergleich ein relativ hohes Niveau auf. Für Objekte mit sehr langen Mietverträgen liegt die Spitzenrendite bei 3,5% und damit näher an den Werten für Paris oder Berlin von unter 3%.

Aktuelle Informationen und unsere Marktsicht auf den Büromarkt Brüssel oder die konjunkturelle Entwicklung in Belgien bietet der [Swiss Life Real Estate House View](#) für die Benelux-Region.

Hier finden Sie unser [Immobilienportfolio](#).

## *Termine*

### **FONDS professionell Kongress:**

- 29. - 30. Januar 2020 Mannheim

Bitte **kontaktieren** Sie uns, falls Sie sich für die o. g. Veranstaltung 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](http://www.livingandworking.de) bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie **hier**.*

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Rechtliche Hinweise/](#)

[Disclaimer](#)

[Datenschutzerklärung](#)

Folgen Sie uns

