

Im Gespräch mit Dr. Christine Bernhofer, Geschäftsführerin der Swiss Life KVG

Der Swiss Life Living + Working ist seit zwei Jahren am Markt. Sie haben seitdem die Renditeerwartungen dauerhaft übertroffen. Worauf führen Sie das zurück?

Dafür gibt es aus unserer Sicht mehrere Gründe. Im Kern ist es allerdings vor allem die sehr solide Einkaufspolitik, die für die aktuell über den Ankündigungen liegende Wertentwicklung verantwortlich ist. Wichtig ist uns dabei, wir haben das Performanceziel durch sehr überlegte Ankäufe im Rahmen einer langfristig soliden Investitionspolitik erreicht. Wir haben demnach in Schweizer Konzerntradition sehr umsichtig und konservativ, sprich werterhaltend, investiert.

Wie sieht der weitere strategische Ausbau des Immobilienportfolios aus?

Gemäß dem Motto „Sage was Du tust und tue was Du sagst“ haben wir zunächst die erste Phase im Aufbau des Immobilienportfolios mit Investitionen in deutsche Liegenschaften und vor allem mit einer breiten Diversifikation nach Immobiliennutzungsarten umgesetzt. In der zweiten Phase haben wir die Diversifikation nach Regionen und Ländern versprochen und genau die treiben wir jetzt voran und arbeiten weiter an der Erreichung dieses Zieles. Mittlerweile haben wir 12 Fondsimmobilien in 3 verschiedenen Ländern im Bestand. Aktuell arbeiten wir an Investitionen in weiteren für den Living + Working neuen Ländern in Europa. Zwei weitere Länder sind bereits konkret in Vorbereitung für das erste Halbjahr 2019. Und das ist dann auch noch nicht das Ende der Diversifizierung nach Regionen.

Die Märkte sind alles andere als einfach. Wie gehen Sie damit bei der Immobilien-Neuakquisition um?

Die Verantwortung, die wir für die Ankäufe im heutigen Marktumfeld übernehmen, ist uns sehr bewusst. Umso strenger fällt die Auswahl der in Frage kommenden Immobilien aus. Hier setzen wir auf die eigene Qualität der Analyse und die vorhandene Expertise auf den Heimatmärkten.

Wie sieht diese Konzern-Expertise der Swiss Life im Immobilienbereich aus?

Die Swiss Life ist als größter Schweizer Versicherungskonzern bereits seit über 150 Jahren als Immobilieninvestor aktiv. Swiss Life Asset Managers

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick
- Termine

hat als Vermögensverwalter des Konzerns unter anderem eigene Einheiten in Frankreich, Großbritannien und Deutschland. Alleine in Deutschland sind wir mit 10 Standorten direkt in den Regionen vertreten und damit auch in der Lage in Mittelstädte und kleinere Regionalmetropolen zu investieren. In ganz Europa managt Swiss Life Asset Managers derzeit ein Immobilienvermögen von über 72 Milliarden Euro und ist damit der größte Immobilieninvestor in unserem Erdteil.

Die Swiss Life KVG ist Teil der Swiss Life Asset Managers. Welche Philosophie bzw. Strategie hat Swiss Life Asset Managers generell für die Anleger?

Zunächst ist Swiss Life Asset Managers als Vermögensverwalter der Swiss Life-Gruppe ein wichtiger Pfeiler des Konzerns. Kern der Strategie ist hier, dass wir unsere Kunden dabei unterstützen ihre langfristigen finanziellen Ziele zu erreichen. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der die Anleger solide und langfristig planen können – selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich.

Was dürfen wir 2019 von Swiss Life Living + Working erwarten?

Im Jahr 2019 stehen Investitionen mit dem Fokus auf EU-Länder im Mittelpunkt. Gerade nach unseren ersten Investments im Heimatmarkt, ist es nun wichtig den Auslandsanteil schrittweise auszubauen. Zumal es in einigen Ländern bei den von uns ausgewählten Nutzungsarten teilweise einen recht hohen Nachfragebedarf gibt. So sind beispielsweise noch nicht alle Länder im Euro-Raum der EU gleichermaßen ausreichend mit Immobilien im Gesundheitsbereich versorgt. Auch Co-Working-Büros bieten hier je nach Land zusätzliche Investitionschancen. Bei alledem werden wir auf jeden Fall unsere Investitionsstrategie für ein solides Wachstum und stabile Erträge des Swiss Life Living + Working weiter fortsetzen.



Dr. Christine Bernhofer ist seit Oktober 2016 Geschäftsführerin und CFO (Chief Financial Officer) der Swiss Life KVG. In ihren Verantwortungsbereich fallen unter anderem die Entwicklung der Unternehmensstrategie, Rechnungswesen und Controlling, Recht, IT und Personal. Die Diplom-Kauffrau studierte BWL an der Ludwig-Maximilians-Universität in München, an der sie auch promovierte. Zuvor war sie unter anderem in leitenden Positionen bei Immobiliertochtergesellschaften der UBS, TMW Pramerica sowie der MEAG.

Warum sind Offene Immobilienfonds so werthaltig?

Offene Immobilienfonds gelten als vergleichsweise sehr stabile Geldanlage mit geringen Risiken. Der Hauptgrund dafür ist neben einer sehr umfangreichen gesetzlichen Regulierung sowie der Kontrolle durch die deutsche Finanzmarktaufsicht BaFin, vor allem die Investition in Sachwerte. Die auch als Fonds für „Betongold“ bezeichnete Anlageform investiert insbesondere in Immobilien und Grundstücke. Beide Segmente sind real, man kann sie anfassen, es sind keine virtuellen, schwer verständlichen Anlageformen. Hier stehen echte Sachwerte hinter dem Fondsvermögen.

Egal, wie der Wirtschaftszyklus gerade verläuft, selbst in der größten Krise haben Immobilien und Grundstücke immer noch einen Wert, sie können nicht in die Insolvenz gehen. Hinzu kommt, dass die Fondsimmobilen des Swiss Life Living + Working in der Regel komplett vermietet sind und damit laufende Erträge in Form der Mieteinnahmen für die Anleger erzielt. Das stabilisiert die Ertragsgrundlage und schafft eine beispielsweise im Vergleich zu Aktienanlagen sehr stetige Wertentwicklung mit nur geringen Schwankungen bei der Rendite.

Die hohe Stabilität in der Anlageentwicklung Offener Immobilienfonds liegt auch an deren Bindung zur Entwicklung der realen Fondsvermögenswerte. Während bei Aktienkursen insbesondere auch zukünftige Entwicklungen eingepreist werden und ein Spekulationsmoment inne haben, wird der Wert von Anteilen an Offenen Immobilienfonds bilanziell anhand der tatsächlich existierenden Werte vorgenommen. Das heißt, dem Anteilwert steht tatsächlich ein Realwert in vollem Umfang zum Stichtag gegenüber.

Alle diese Faktoren haben dazu beigetragen, dass Offene Immobilienfonds zu recht als vergleichsweise wertstabile Anlage mit stetigen Erträgen gelten. Sie sind ideal für risikoaverse Anleger oder auch Anleger, die ihr Gesamtvermögen um eine stabile Anlageform im Portfolio weniger volatil gestalten wollen.

Konjunktur bleibt auf Kurs, verliert aber an Fahrt

Die täglichen Nachrichten zu Brexit, Protesten in Frankreich oder Italiens Budgetstreit mit der EU drücken auf die Stimmung in Europa. Und dann verhaselte die Autobranche noch das Wachstum in Deutschland im dritten Quartal 2018. Doch wie sind bei nüchterner Betrachtung die Perspektiven für die Konjunktur in Deutschland im Jahr 2019?

Die wirtschaftliche Lage normalisiert sich. 2017 war für Deutschland –

wie für die Eurozone – mit 2,5 Prozent Wachstum ein Ausnahmejahr. Und auch 2018 dürfte trotz der Delle im zweiten Halbjahr mit einer Zuwachsrate von 1,5 Prozent ein gutes Jahr gewesen sein. Für 2019 geht Swiss Life Economic Research nunmehr von einer Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,3 Prozent aus, womit der Pfad des langfristigen Potentialwachstums eingeschlagen würde.

Für das erste Quartal erwarten wir Aufholeffekte in der Automobilindustrie, die die schwachen Wachstumsraten im zweiten Halbjahr 2018 teilweise wettmachen dürften. Wichtige Stütze der Wirtschaft bleibt der private Konsum, der durch spürbar steigende Einkommen und Beschäftigung getragen wird. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im November 2018 mit 45,1 Millionen einen Höchstwert seit der Wiedervereinigung und ein Plus von 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Darüber hinaus leisten die Ausgaben des Staates, gerade für Bauten und Infrastruktur, einen positiven Wachstumsbeitrag. Weniger Impulse sind von den Investitionen der Unternehmen zu erwarten, die wie auch die Exporte von den globalen geo-ökonomischen Unsicherheiten gebremst werden.

Die Inflation dürfte sich in diesem Jahr wieder auf moderate Niveaus begeben, nachdem der stark gestiegene Ölpreis im Jahresverlauf 2018 für ein deutliches Anziehen der Verbraucherpreise gesorgt hatte. Nach einer Inflationsrate von 1,9 Prozent für das Gesamtjahr 2018 erwartet Swiss Life Economic Research 2019 einen Wert von 1,7 Prozent. Dienstleister im Inland sind in der Lage, angesichts der steigenden Löhne höhere Preise durchzusetzen. Anbieter von international gehandelten Gütern bleiben weiterhin dem hohen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Das Zünglein an der Waage spielt auch künftig der Ölpreis: Ein erneuter Anstieg hätte Inflationsraten oberhalb der für die EZB wichtigen Marke von 2 Prozent zur Folge.

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte bleiben somit robust, allerdings sind die Unwägbarkeit um die wirtschaftliche Entwicklung ausgeprägt wie seit langem nicht mehr. Die aktuellen Perspektiven bieten Ihnen die monatlichen Publikationen von Swiss Life Asset Managers zu Wirtschaft und Finanzmärkten. Diese finden Sie [hier](#).

Termine

FONDS professionell Kongress:

- 30. - 31. Januar 2019 Mannheim

Sie finden uns vom 30. - 31. Januar auf dem FONDS professionell Kongress am Stand 34. 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 bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).

Datenschutz

[Impressum](#)

[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)

Folgen Sie uns

