

### *3-jähriges Jubiläum für den «Swiss Life Living + Working»*

Vor 3 Jahren – am 22. Dezember 2016 – wurde der «Swiss Life Living + Working» aufgelegt. Die Erfolgsbilanz der vergangenen 36 Monate kann sich durchaus sehen lassen: Inzwischen sind 22 Immobilien in sechs europäischen Ländern im Portfolio, das Fondsvolumen beträgt mehr als EUR 583 Mio. Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum!

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

### *Stadtportrait: «Potsdam»*

Potsdam wurde aller Wahrscheinlichkeit nach bereits im 10. Jahrhundert gegründet und hält seit 1345 das Stadtrecht. Das wendische Wort «Poztupimi» bedeutet soviel wie «Unter den Eichen». Die Vielzahl an Schlössern in Potsdam geht zurück auf die Hohenzollern, deren König Friedrich der Große Potsdam 1745 zu seiner Sommerresidenz machte. Das bekannteste ist das liebevoll genannte «preußische Versailles» – das Schloss Sanssouci (frz. für «ohne Sorge»). In dessen Park befindet sich eine Vielzahl weiterer Schlösser, das Neue Palais zum Beispiel. Im Neuen Garten befindet sich unter anderem das Schloss Cecilienhof, welches das letzte erbaute Schloss der Hohenzollern ist. Ebenfalls bekannt ist Potsdam für die ersten großen Filmstudios der Welt in Babelsberg sowie die älteste russisch-orthodoxe Kirche Deutschlands.

Potsdam ist nach München die Landeshauptstadt mit dem stärksten Bevölkerungswachstum in Deutschland. Nach derzeitigen Prognosen wird die Einwohnerzahl Potsdams bis zum Jahr 2035 von aktuell rund 170.000 auf circa 220.000 Einwohner steigen. Begünstigend wirkt sich hier für die Stadt der sehr hohe Versorgungsgrad mit Kinderbetreuungsangeboten sowie eine der höchsten Geburtenraten im Land aus.

Es gibt mehr als 13.000 Unternehmen und 40 wissenschaftliche Einrichtungen mit Rang und Namen in der Landeshauptstadt Brandenburgs. Über 110.000 Menschen arbeiten hier, mehr als 49.000 kommen täglich aus dem Umland nach Potsdam zur Arbeit. Der Löwenanteil (über 90 Prozent) der Beschäftigten ist im Dienstleistungssektor tätig, insbesondere die Zukunftsbranchen Medien und IKT, Life Science und Gesundheitswirtschaft sowie der Tourismus sind in Potsdam überdurchschnittlich häufig vertreten. Auch der Anteil der Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler an der Bevölkerung ist deutschlandweit einer der höchsten. Bekannt sind vor allem das

Astrophysikalische Institut auf dem Telegrafenberg, der Deutsche Wetterdienst oder das Institut für Klimaforschung und Nachhaltigkeitsstudien. An wissenschaftlichem Nachwuchs mangelt es nicht: An den fünf Hochschulen sind rund 25.000 Studierende und mehr als 62.000 virtuelle Studenten aus mehr als 160 Ländern registriert.

Zugute kommt Potsdam auch die verkehrsgünstige Lage: Im Umkreis von 10 Kilometern um die Stadt befinden sich fünf Autobahnanschlüsse. Das Berliner Zentrum und die Berliner Stadtautobahnen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Berliner Flughäfen liegen quasi vor der Haustür. Potsdams Innenstadt und einige zentrale Stadtteile sind übrigens umgeben von Gewässern: Der Havel, dem Großen Zernsee, dem Templiner See und dem Sacrow-Paretzer-Kanal. Dadurch ist Potsdam rein faktisch eine Insel, deren Umfang circa 36 Kilometer beträgt. Einen der schönsten Ausblicke auf diese Insel hat man vom Schloss Belvedere auf dem 76 m hohen Pfingstberg.

Bekannt und bei Touristen beliebt ist insbesondere das Holländische Viertel. Es ist das größte geschlossene holländische Bau-Ensemble außerhalb der Niederlande, bestehend aus 140 Ziegelstein-Häusern. Diese werden durch zwei Straßen in vier Karrees nach dem Konzept eines barocken Stadtgrundrisses aufgeteilt. Der bekannteste Bewohner des Viertels war kein Geringerer als der Hauptmann von Köpenick. Äußerst sehenswert ist auch die mitten in Potsdam zu findende russische Kolonie Alexandrowka mit ihren typisch russischen Holzhäusern.

Seit Mitte 2019 befindet sich die Potsdamer Immobilie «Waldstadt Center» im Portfolio des Living + Working. Weitere Infos zum Objekt finden Sie [hier](#) oder in der [Living + Working Galerie](#).

*Im Gespräch mit Marc Brütsch, Chef Ökonom bei Swiss Life: «Die Immobilie bleibt als Anlageform ein Favorit», Teil 1*

### **Das Thema «Zinsentwicklung» ist ein Dauerthema – Was meinen Sie, werden die Zentralbanken die Zinsen 2020 noch weiter absenken?**

Wir erleben die aktuelle Niedrigzinsphase bereits seit 2010 und seitdem sind die Zinsen kontinuierlich gesunken. Viel Spielraum für weitere Senkungen gibt es allerdings nicht mehr, schließlich sind wir schon spürbar im Negativzins-Bereich. Für die Zukunft erwarten wir deshalb von der EZB keine relevanten Zinssenkungen mehr.

### **Welche exogenen Faktoren werden 2020 eine bedeutsame Rolle spielen?**

Zunächst ist es richtig, dass die exogenen Faktoren nach wie vor sehr



**Marc Brütsch** ist seit Abschluss des Studiums der Nationalökonomie und der Publizistikwissenschaften an der Universität Zürich für Swiss Life tätig. In den Jahren 1996 und 1997 lebte und arbeitete er in

bedeutend sind. Dabei steht der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der EU im Mittelpunkt. Die negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft sind bereits heute sehr deutlich zu verzeichnen. Der Brexit ist hingegen aus unserer Sicht von den Märkten bereits weitgehend eingepreist worden, obwohl er uns bei einer Umsetzung viele Jahre begleiten wird, bis über Verträge zwischen der EU und Großbritannien alle Fragen geklärt sind.

### **Gibt es noch weitere Unsicherheiten für die Weltwirtschaft?**

Die Frage nach der Stabilität der italienischen Regierung gehört dazu, genau wie die teils enorme Verschuldung einiger Euro-Länder. Die in 2020 anstehenden Präsidenten-Wahlen in den USA sind ebenfalls ein Unsicherheitsfaktor. Mit Blick auf Deutschland sind die Überkapazitäten in der Industrie erwähnenswert. In den zurückliegenden Jahren hat der mehrfache Exportweltmeister einfach zu große Kapazitäten geschaffen, die nun schmerzhaft abgebaut werden.

### **Was dürfen wir insgesamt von der wirtschaftlichen Entwicklung in 2020 erwarten?**

Wir sind mit einem positiven Ausblick sehr zurückhaltend. 2020 und auch 2021 werden keine guten Jahre für die Wirtschaft, das Wachstum wird niedrig sein und ein Silberstreif ist am Horizont leider auch noch nicht zu erkennen. Mit einer raschen Erholung dürfte in den nächsten zwei Jahren eher nicht zu rechnen sein.

### **Wie sieht die weitere wirtschaftliche Entwicklung für Immobilienanlagen aus?**

Wir sehen als institutioneller Investor die Attraktivität der Immobilienanlage als weiterhin gegeben. Die Nachfrage nach Immobilien wird weiter hoch bleiben, nicht zuletzt aufgrund der mangelhaften Alternativen im festverzinslichen Bereich. Die anhaltend hohe Immobiliennachfrage wird sich auch an den weiter steigenden Kaufpreisen zeigen, speziell für Top-Immobilien in den A-Lagen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird sich zwar abschwächen, doch gibt es genug konjunkturunabhängige Sektoren wie die Bereiche Wohnen und Gesundheitsimmobilien, die nach wie vor die hohe Nachfrage der Nutzer nicht decken können.

### **Bekommen wir eine ungesunde Entwicklung an den Immobilienmärkten?**

Das ist zumindest für die nächsten zwei Jahre eher unwahrscheinlich. Denn wir haben in Deutschland, aber auch vielen anderen europäischen Ländern, derzeit sehr geringe Leerstandsquoten. Es wurde in den letzten Jahren wenig auf Halde gebaut. Abgesehen von den gestiegenen Preisen sind die Märkte als gesund einzuschätzen. Die aktuelle Marktlage birgt allerdings auch Herausforderungen: Es muss wieder stärker an den

England.  
Anschliessend übernahm er die Verantwortung für die Konjunkturanalyse als Grundlage der gruppenweiten Anlageentscheidungen bei Swiss Life. Seit März 2000 bekleidet er die Funktion des Chief Economist von Swiss Life Asset Managers. Für die Jahre 2015 und 2017 zeichnete die Firma Consensus Economics in London ihn und sein Team mit dem seit 2013 vergebenen Gütesiegel «Forecast Accuracy Award» für die beste Prognose zur Konjunktur in der Schweiz aus.

Immobilien gearbeitet werden und das Asset- und Property-Management ist extrem gefordert. Wer hier gut aufgestellt ist, wird noch über einen langen Zeitraum solide Erträge mit Immobilien erwirtschaften können. Die Immobilie bleibt als Anlageform ein Favorit.

### *Wirtschaftsprognosen – Ein Einblick in die Welt der Ausblicke*

In regelmäßigen Abständen veröffentlichen Wirtschaftsforschungsinstitute, Bundesbank oder OECD (neben weiteren Institutionen wie z.B. Bundesregierung, EU-Kommission oder IWF) Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung in naher Zukunft. Grundlage einer solchen Vorhersage über den Verlauf der künftigen konjunkturellen Entwicklung ist die Erfahrung, dass der wirtschaftliche Prozess Regelmäßigkeiten unterliegt. Die Prognosen enthalten Konjunkturindikatoren, d.h. Kennzahlen und deren Veränderung im Zeitverlauf, z.B. Inflation, Arbeitslosigkeit oder Wirtschaftswachstum. Weiterhin gibt es «weiche» Konjunkturindikatoren, die eher auf der Einschätzung von Marktteilnehmern basieren, beispielsweise Einkaufs-Manager Indizes oder Börsen-Stimmungsindikatoren (Barometer) durch Anleger- bzw. Investorenbefragungen.

Ähnlich wie Wettervorhersagen dienen Prognosen zur Orientierung. Vor allem wenn sich dadurch Wendepunkte abzeichnen, erleichtern sie eine zeitlich angemessene Reaktionsfähigkeit für das (wirtschaftliche) Handeln. Im Unterschied zu Wettervorhersagen können sich Konjunkturprognosen grundsätzlich auf die Wirtschaft auswirken. Je häufiger die Öffentlichkeit über vermeintlich vorhersagbare schlechte wirtschaftliche Entwicklungen in der Zukunft informiert wird, desto mehr tendiert sie dazu, weniger Geld auszugeben.

Sämtliche Prognoseverfahren sind äußerst komplex. Das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) beispielsweise nutzt Daten zur Produktion, zu Aufträgen und Umsätzen. Es verfügt über 475 Gleichungen und 518 Variablen. Die Vielfalt der Verfahren und Indikatoren führt dazu, dass verschiedene Prognoseergebnisse zustande kommen. Grundsätzlich geht z.B. mit historisch ungewöhnlichen Situationen bzw. Phasen hoher Dynamik (Bsp. Finanzkrise 2008) eine entsprechend hohe Fehlervarianz bei den Prognosen einher.

Wie für die Gesamtwirtschaft (welt- oder landesbezogen) im Allgemeinen gibt es auch für die Immobilienwirtschaft im Besonderen regelmäßig Prognosen auf Basis von Indizes. So wird das Stimmungsbild eines der größten Wirtschaftszweige Deutschlands mittels des regelmäßig veröffentlichten Hypo Immobilienkonjunktur-Index erfasst. Immobilienakteure werden hierfür zur aktuellen Geschäftslage und den künftigen Erwartungen befragt. Insbesondere die Entwicklung von

Kaufpreisen, Mieten und Investmentvolumina in den drei Marktsegmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen stehen im Fokus, ebenso die Umsatz- und Personalentwicklung. Der Index ermöglicht, zyklische Schwankungen im Immobilienmarkt zu identifizieren.

Wirtschaftsausblicke geben in erster Linie eine Orientierung – für Unternehmen, Investoren, Sparer und Konsumenten. Ob sie eine gute Planungsgrundlage sind, zeigt sich erst im Verlauf.

### *Lebensmittelmärkte auf dem Wachstumspfad*

*Der Einzelhandel gilt derzeit sowohl in der Öffentlichkeit als auch in der Immobilienwirtschaft als schwierige Branche. Ein Blick auf den Lebensmittelhandel verdeutlicht jedoch die Notwendigkeit zu differenzieren. «Gegessen wird immer» ist ein gern genutzter Ausdruck und bestätigt sich heute bei einer immer stärkeren Ausdifferenzierung des Warenangebots. Durch das Wachstum in den letzten Jahren sind Immobilien mit einem Anker im Lebensmittelhandel zu einem Anlageziel für viele Immobilieninvestoren geworden.*

Die großen Lebensmittelketten in Deutschland haben 2018 ihren Umsatz deutlich gesteigert – für die Supermärkte von Edeka und Rewe ging es brutto gut 4 % nach oben, für die Discounter der Aldi- bzw. Schwarz-Gruppe lag das Wachstum bei 3 %. Der gesamte Handel legte im Vergleich dazu um ca. 2,5 % zu. Für den positiven Trend spielt sicherlich die gute wirtschaftliche Lage mit dem Anstieg von Einkommen und Kaufkraft eine Rolle. Hinzu kommen jedoch übergeordnete gesellschaftliche Trends und Verbrauchergewohnheiten. Nicht jeder, aber eine steigende Zahl an Haushalten verfügt über eine gute finanzielle Lage und ist bereit, für Lebensmittel mehr Geld auszugeben. «Geiz ist geil» hat an Bedeutung verloren, regionale und «nachhaltige» Produkte rücken im Zuge von Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein stärker in den Fokus. Darüber hinaus sorgt der Trend zu Convenience-Produkten und Außer-Haus-Verzehr für höhere Nachfrage. Dabei profitiert der Lebensmittelhandel im Vergleich zu vielen anderen Segmenten des Handels von der geringen Konkurrenz durch den Onlinehandel. Lieferdienste tun sich schwer; viele Kunden haben nicht hinreichend Vertrauen in die Produktqualität, gerade bei Frischwaren, aber auch Dauer und Kosten der Zustellung kommen nicht gut an.

Die steigende Nachfrage einer vielfältigen, zunehmend anspruchsvolleren Kundschaft und der anhaltend starke Konkurrenzdruck untereinander führt dazu, dass die Handelsketten sowohl ihr Warenangebot ausdehnen als auch die Geschäftsflächen erweitern und modernisieren. Damit verbunden ist die Bereitschaft, steigende Mieten zu zahlen.



Ein Gastbeitrag von **Dr. Andri Eglitis**, Head of Research der Swiss Life Asset Managers Deutschland.

Die guten Fundamentaldaten haben Immobilien, in denen Lebensmittelmärkte Ankermieter sind, zu einem Kerninvestment von Immobilienanlegern gemacht. Die starke Nachfrage äußert sich in hohem Investmentvolumen: Rund 40 % des bundesweiten Transaktionsvolumens im Handelssektor entfielen in den letzten Jahren auf das Segment der Supermärkte, Discounter und Fachmärkte. Damit ist auch die Ankaufsrendite gesunken, bleibt mit aktuell ca. 4 % für Spitzenprodukte jedoch über dem Niveau erstklassiger Büro-, Wohn- oder Handelsimmobilien in den Haupteinkaufslagen.

Der Swiss Life Living + Working nimmt die skizzierten Trends im Handel auf und investiert kontinuierlich in Fachmarktzentren mit einem großen Lebensmittelmarkt.

Diese finden Sie in der [Living + Working Galerie](#).

### *Termine*

#### **FONDS professionell Kongress:**

- 29. - 30. Januar 2020 Mannheim

#### **Fondsmanager Webkonferenz:**

- 13. + 18. Februar

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

