

## „Swiss Life Living + Working“ erreicht 3,5% Wertzuwachs

- Fonds übertrifft Prognose von 2,5 Prozent
- „Swiss Life Living + Working“ hat seit Auflage bereits rund 200 Millionen Euro investiert
- Portfolio besteht inzwischen aus 10 Immobilien

Der Offene Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ hat zum 30. April 2018 einen Wertzuwachs von 3,5 Prozent erwirtschaftet (nach BVI-Methode berechnet). Damit konnte die Prognose von 2,5 Prozent übertroffen werden. Auf der Immobilienseite investierte der Fonds bereits in 10 Liegenschaften, die ein Gesamtvolumen von rund 200 Millionen Euro aufweisen.

Weitere Informationen zum 1-Jahres-Wertzuwachs am Stichtag 30. März 2018 finden Sie in unserer [Pressemitteilung](#).

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- News
- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick
- Portfolio-News

## *Neuer Geschäftsführer der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft*

Seit 15. Mai 2018 ist **Martin Eberhardt** (FRICS)\* neuer Geschäftsführer von CORPUS SIREO Real Estate in Köln sowie neben Dr. Christine Bernhofer und Dr. Bernd Wieberneit weiterer Geschäftsführer der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Der 53-jährige erfahrene Immobilienspezialist kommt von der niederländischen Bouwfonds Investment Management. In seiner neuen Rolle bei CORPUS SIREO Real Estate in Deutschland wird Martin Eberhardt als Mitglied des Executive Committees den größten Bereich des Unternehmens verantworten. Hier werden alle Asset- und Property-Management-Leistungen für bestehende und neue Kunden erbracht. In der Swiss Life KVG, die für institutionelle und private Kunden Immobilien-Spezialfonds und Offene Immobilienpublikumsfonds wie den „Swiss Life Living + Working“ konzipiert und auflegt, übernimmt er in der Geschäftsführung die Verantwortung für die immobilienwirtschaftlichen Aspekte sowie das Fondsmanagement. Bei verschiedenen Unternehmen sammelte Martin Eberhardt in mehr als 25 Jahren Erfahrungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette. Darüber hinaus ist er mit vielen Anlageklassen wie Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Parkhausimmobilien sowie Hotels im In- und Ausland gut vertraut.

*\* Fellow of the Royal Institution of Surveyors Chartered*



*Bildquelle: Bouwfonds Investment Management*

*Im Gespräch mit Dr. Christine Bernhofer, Geschäftsführerin der Swiss Life KVG, die den Swiss Life Living + Working aufgelegt hat*

**Dr. Christine Bernhofer** ist seit Oktober

"Wir wissen sehr genau, was wir tun und wir machen es mit erstklassiger Qualität."

### **Wie wichtig ist es, mehrere Standorte zu haben? Was sind hier die Vorteile?**

In Deutschland sind wir großflächig an 10 Standorten vertreten. Auch an den wichtigsten europäischen Immobilienstandorten wie Paris und London sind wir über Swiss Life Asset Managers mit Konzerneinheiten präsent. Wir haben vor Ort eigene langjährig gewachsene Netzwerke und bekommen als aktiver Marktteilnehmer alle wichtigen Entwicklungen mit. Damit erhalten wir bessere Investitionschancen und eine höhere Investitionssicherheit. Hinzu kommt, dass wir einen besseren Kontakt zu den Mietern und damit zu den Ertragsquellen des Fonds halten können.

### **Wie profitieren die Anleger von der Immobilien-Expertise der Swiss Life?**

Die Swiss Life verwaltet Immobilien professionell schon seit über 150 Jahren und mit einem aktuell gemanagten Immobilienvermögen von rund 69 Milliarden Euro sind wir derzeit der führende Immobilien-Manager in Europa. Diese Expertise zahlt sich in Form von Sicherheit und Stabilität für die Anleger des Living + Working aus. Entgegen aller Schweizer Bescheidenheit: Wir wissen sehr genau was wir tun und wir machen es mit erstklassiger Qualität.

### **Wie macht sich ganz allgemein in der Praxis das „Schweizer Element“ bemerkbar?**

Neben Dingen wie der bekannten Schweizer Präzision und Verlässlichkeit, der hohen Qualität und Erfahrung bei Finanzanlagen, legen die Schweizer besonders viel Wert auf ein ausgezeichnetes Risiko-Management. Auch die Zurückhaltung bei Prognosen gehört dazu. Wir überraschen dann lieber zum Vorteil der Anleger. So haben wir beim Living + Working rund 2,5 Prozent Einjahreswertentwicklung in Aussicht gestellt, aktuell liegen wir bei 3,5 Prozent.

### **Der Immobilienpublikumsfonds Living + Working wurde von einem Versicherungskonzern mit sehr großer Immobilienkompetenz aufgelegt und nicht wie eher üblich von Banken. Was sind hier die Vorteile für die Anleger?**

Neben der enormen Erfahrung mit Immobilien gerade bei der Swiss Life als größter Immobilien Asset Manager Europas, besteht ein sehr wichtiger Unterschied zu Offenen Immobilienfonds aus dem Hause von Banken: Wir investieren substantiell selbst in unser eigenes Produkt. So beträgt das Co-Investment der Swiss Life im Living + Working 200 Millionen Euro.

### **Corpus Sireo verwaltet auch komplizierte Immobilien und ist fähig, diese wieder auf Kurs zu bringen. Warum ist es sinnvoll, diese**

2016

Geschäftsführerin und CFO (Chief Financial Officer) der Swiss Life KVG. In ihren Verantwortungsbereichen 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 Immobilito, Tochter der UBS, TMW Pramerica sowie der MEAG.



### **Fähigkeit zu haben?**

Zunächst, für den Living + Working kaufen wir natürlich ausschließlich Top-Immobilien ein. Deshalb haben wir auf absehbare Zeit keinen Bedarf für diese Kompetenz. Und dennoch zeigt die Erfahrung, auch bei laufenden Modernisierungen, können sich Nutzungskonzepte ändern oder Großmieter wechseln. Da ist es für die Anleger des Living + Working ein beruhigendes Gefühl, dass wir mit unserer Kompetenz praktisch eine „eingebaute Versicherung“ gegen Immobilien-Problemfälle haben, weil wir solche Immobilien schon oft restrukturiert und erfolgreich am Markt neu positioniert haben.

### **Wie wichtig ist es bei der Portfoliogestaltung auf Megatrends einzugehen?**

Das ist von elementarer Bedeutung. Denn das Eingehen auf die Megatrends sichert langfristig die Vermietbarkeit unserer Immobilien und damit die Ertragsstabilität des Fonds. Gute Beispiele für diese Megatrends sind der steigende Bedarf an Gesundheitsimmobilien durch die demographische Entwicklung oder auch die stetig steigende Nachfrage bei Studentenwohnungen, weil die Zahl der Studierenden von Jahr zu Jahr neue Rekorde erreicht. Auch das Thema Co-Working als Beimischung moderner Büroimmobilien ist interessant.

### *Stetige Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds*

Oftmals werden die beiden Begriffe „Wertentwicklung“ und „Rendite“ synonym verwendet. Vereinfacht ausgedrückt ist die Rendite eines Offenen Immobilienfonds Ausdruck von dessen Wertentwicklung. Diese wiederum setzt sich zusammen aus der Bewertung der im Portfolio befindlichen Objekte, der Miet- bzw. Pachteinahmen sowie der Erträge aus der Anlage von liquiden Mitteln abzüglich der Kosten. Der Wert einer Immobilie als Sachwert spielt also eine durchaus wichtige Rolle. Entscheidender jedoch sind die potenziellen Erträge, die dadurch erzielt werden können, sprich vor allem die Mieteinnahmen. Sie gelten als sehr stabile und langfristig angelegte Basis für Fondserträge, da sie auf meist langjährigen Mietverträgen beruhen. Die in der Regel breite Streuung nach Nutzungsarten und Regionen sorgt dafür, dass die Anleger von einer stetigen Wertentwicklung profitieren. Da die Mietverträge gewerblicher Immobilien in der Regel an die Entwicklung der Verbraucherpreise gekoppelt sind, bieten Offene Immobilienfonds auch zu einem guten Teil einen Inflationsausgleich.

Grundlage der Wertentwicklungsberechnung von Immobilienfonds ist in der Regel der Rücknahmepreis für die einzelnen Anteile am Fonds. In Deutschland gebräuchlich ist die so genannte BVI-Berechnungsmethode, wonach zur Ermittlung der Wertentwicklung die Ausschüttungen sofort

wieder angelegt werden. Gegenüber anderen Fondsprodukten sind Offene Immobilienfonds weder auf Spekulationsgewinne angewiesen noch stehen sie unter dem direkten Einfluss von Börsenentwicklungen. Die stetige Wertentwicklung dieser Fonds ist es also, die insbesondere in unsicheren Zeiten ein hohes Maß an Stabilität und Vertrauen vermittelt.

### *Gute Aussichten für Deutschlands Büroimmobilien*

#### **Wie ist die aktuelle Lage am Büroimmobilienmarkt aus Vermietungssicht?**

Mit einem Flächenumsatz von über 4,3 Mio. m<sup>2</sup> an den acht wichtigsten deutschen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) wurde im Vorjahr auch zum ersten Mal die 4-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke überschritten. Die gute Konjunktur und die positiven Arbeitsmarktentwicklungen schlagen sich damit unmittelbar am Büroimmobilienmarkt nieder. Dies gilt nicht nur für die A-Städte, sondern in gleichem Maße auch für die B-Standorte in Deutschland die sich durch die Bank positiv entwickelt haben, was Flächennachfrage und Miethöhen angeht. Die steigende Nachfrage führt zu immer weiter sinkenden Leerstandsquoten. In Berlin und München ist die Nachfrage inzwischen so hoch, dass wir klar von einem Vermietermarkt sprechen können, bei dem die Mieter höhere Mietpreise akzeptieren und auf Incentives von Seiten des Vermieters wie bspw. mietfreie Zeiten mehr und mehr verzichten müssen. Wir sehen hier zudem klar den Trend, wieder längere Mietvertragslaufzeiten durchsetzen zu können. Doch auch an den kleineren Potentialstandorten sorgt die wachsende Nachfrage für steigende Mieten. So ist die Durchschnittsmiete in Freiburg im letzten Jahr bspw. um 8,7% gestiegen, gleichzeitig sind die üblichen Incentives nach unserer Beobachtung um rund 20% gefallen.

#### **Wie wird sich der Markt entwickeln?**

Die konjunkturellen Aussichten sind weiterhin positiv. Auch steigende Neubauentwicklungen können an den meisten Standorten kurz- und mittelfristig den wachsenden Bedarf nicht ausgleichen. Daher gehen wir von einer sinkenden Leerstandsquote und weiter steigenden Mietpreisen aus. Das momentan begrenzte Angebot an mehreren Standorten, vor allem im Segment großer, moderner Flächen, wird teilweise limitierend auf den Flächenumsatz wirken. Gerade die wirtschaftlich stabilen Mittelstädte bieten noch ein hohes Steigerungspotential bei den Miethöhen bei perspektivisch sinkenden Ausgaben für Incentives.

#### **Gibt es aktuell besondere Trends am Markt?**

Wir beobachten seit einigen Jahren einen wachsenden Anteil von

Vermietungen im Bereich von CoWorking-Anbietern. Im Jahr 2017 wurden rund 250.000 m<sup>2</sup> Mietfläche von dieser Nutzergruppe angemietet, was einem Marktanteil von rund 6% entspricht. Bezogen auf die zentralen Citylagen der Big 7 Städte betrug der Anteil allerdings bereits 17%. Neben immer noch neu entstehenden Start Ups in diesem Bereich dominieren inzwischen auch einige große, internationale Anbieter dieses Segment. Gerade in den umkämpften Märkten in den Innenstadtlagen der Großstädte bieten diese Anbieter den Mietern eine Alternative zur klassischen Anmietung mit langer Laufzeit, die inzwischen auch verstärkt von mittelständischen Unternehmen oder einzelnen Abteilungen von Großkonzernen genutzt wird. Auch wir als Corpus Sireo haben inzwischen an mehreren Stellen solche CoWorking-Anbieter als Mieter in unseren Objekten. Wir gehen davon aus, dass es sich hier nicht um einen kurzzeitigen Trend, sondern um eine weiter wachsende, dauerhafte Anbietergruppe handelt und beobachten die derzeitige Entwicklung sehr genau weiter.

*Herr Pfaffner ist Head of Asset Management Letting Deutschland und leitet ein Team von 20 Vermietungsspezialisten die bei Corpus Sireo Neuvermietungen und Bestandsmieterbindungen übernehmen und von den 7 Standorten aus die regionalen Marktentwicklungen an den deutschen Immobilienmärkten bewerten. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Büroflächenvermietung.*

## *Portfolio-News*

01.03.2018

Offener Immobilienpublikumsfonds Swiss Life Living + Working investiert in zwei Nahversorgungszentren in Bayern

Der Offene Immobilienpublikumsfonds "Swiss Life Living + Working" (\*) hat sein Portfolio um zwei Nahversorgungszentren aufgestockt. In Bayern wurden das Life City Center in Lichtenfels und das Citypoint in Fürstenfeldbruck erworben. Beide Objekte sind bereits auf den Fonds übergegangen. [Ganze Pressemitteilung lesen](#)

11.01.2018

Offener Immobilienpublikumsfonds \*Swiss Life Living + Working investiert in das Castra-Regina-Center in Regensburg

Der Offene Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ (\*) hat kürzlich in das Castra-Regina-Center an der Bahnhofstraße 22 und 24 im Zentrum von Regensburg investiert. Verkäufer ist ein geschlossener Fonds der DOBA Grund Beteiligungs GmbH & Co. Über das Transaktionsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart. Unterstützt hat den Ankauf CORPUS SIREO Real Estate. [Ganze Pressemitteilung lesen](#)

\* 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.*

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)

Folgen Sie uns

