

*Im Gespräch mit Martin Eberhardt, Geschäftsführer der Swiss Life KVG, die den neuen Swiss Life Living + Working aufgelegt hat*

**Der Swiss Life Living + Working ist der erste Immobilienfonds der neusten Generation. Er setzt auf Megatrends. Was bedeutet das für die strategische Immobilienallokation?**

Megatrends geben sehr langfristige Entwicklungen vor. Sie sind keine kurzfristigen Modeerscheinungen, sondern beeinflussen in erheblichem Maße auch die Immobilienmärkte auf lange Sicht. Zu diesen langfristigen Einflussfaktoren zählt unter anderem die fortschreitende Urbanisierung bzw. Re-Urbanisierung. Auch die Megatrends demografischer Wandel und digitale Transformation bzw. Industrie 4.0 spielen eine große Rolle.

**Was heißt das konkret für die Immobilienmärkte?**

Stichwort Urbanisierung, hier schätzen ältere Menschen die bessere Infrastruktur, speziell beim täglichen Einkauf oder auch das medizinische Angebot und ziehen deshalb von ihrem Landhaus in eine Stadtwohnung. Entsprechend boomen Seniorenresidenzen in den Städten. Jüngere Generationen bevorzugen die Städte aufgrund der höheren Lebensqualität, dem besseren Kultur- und Gastronomie-Angebot, aber auch dem viel dichteren Netz an Arbeitsplatzmöglichkeiten. All dies führt zu einem enormen Bedarf an Wohnimmobilien.

**Welche Investitionsstrategie setzen Sie mit den Megatrends für den Living + Working um?**

Wir investieren ausgewogen in unterschiedliche Immobiliensegmente. Dazu gehören neben verschiedenen Nutzungsarten im Wohnbereich auch moderne Büroimmobilienformate wie Coworking und nachhaltige Einzelhandelsformen wie zum Beispiel Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, die relativ immun gegenüber dem Online-Handel sind. In der Summe erhalten wir eine zukunftsfähige Immobilien-Allokation mit langfristig stabilen Erträgen für die Anleger.

**Die Konjunktur läuft auf Hochtouren und die Nachfrage im Immobilienmarkt ist enorm. Wie sieht vor diesem Hintergrund Ihre Akquisitionsstrategie aus?**

Der Living + Working investiert gerade in dieser Phase sehr überlegt und mit viel lokalem Knowhow. Zudem erhöhen wir die Einzelobjektrenditen, indem wir beispielsweise grundsätzlich außerhalb von Bieterverfahren

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick
- Termine

kaufen und uns nicht nur auf die von Nachfragern überlaufenen deutschen Top7-Standorte konzentrieren. Wir setzen auf die Top77-Strategie, damit gehen wir bewusst auch in regional und lokal florierende Städte und Kleinstädte, je nach Nutzungsart.

### **Was sind die Vorteile von Nischeninvestments wie Micro-Apartments, studentischem Wohnen oder auch Coworking-Büro?**

Die Vorteile sind vor allem die besseren Renditen und die größere Immobilienauswahl. Allerdings können wir in diesen Segmenten nur dank unserer langen Erfahrung und den vor Ort-Einheiten aktiv sein. Grundsätzlich muss man festhalten, der Markt differenziert sich bei den Immobiliensegmenten zunehmend, und das erfordert ein enormes Fachwissen. Hier ist die Swiss Life Asset Managers als der europaweit führende institutionelle Immobilieninvestor mit über 72 Milliarden Euro gemanagtem Immobilienvermögen sehr breit aufgestellt. Das kommt den Anlegern des Living + Working zugute.



**Martin Eberhardt** verantwortet seit Mai 2018 als Geschäftsführer der Swiss Life KVG die immobilienwirtschaftlichen Aspekte sowie das Fondsmanagement. Der Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (EBS) und Fellow

der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) ist zudem Geschäftsführer von CORPUS SIREO Real Estate. Ehrenamtlich ist Eberhardt Vorsitzender des Vorstands von RICS Deutschland und Mitglied des Präsidiums des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Zuvor war er als Managing Director bei Bouwfonds Investment Management tätig. Weitere Stationen waren leitenden Funktionen bei Union Investment, Colliers Grossmann & Berger, der METRO AG sowie bei debis Immobilienmanagement.

### *Risikostreuung als Pluspunkt Offener Immobilienfonds*

In Zeiten niedriger Zinsen sind die Perspektiven in punkto Immobilieninvestments für viele verheißungsvoll. Viele Privatanleger denen Sparbuch, Tagesgeld und Co. zu wenig lukrativ erscheint, Aktien hingegen zu riskant, finden in Offenen Immobilienfonds eine Alternative. Sie müssen auch zum Vermögensaufbau keine großen Einschnitte ihrer finanziell verfügbaren Mittel in Kauf nehmen. In dieser soliden und vergleichsweise wenig volatilen Anlageklasse können sich Anleger bereits mit kleinen Beträgen an einer Vielzahl verschiedener Immobilien beteiligen. Damit erhalten Anleger eine breite Risikostreuung. Herkömmlicherweise ist diese ansonsten eher nur institutionellen Investoren vorbehalten. Diese Streuung erfolgt in der Regel auch über

verschiedene Standorte.

Im Swiss Life Living + Working bspw. beteiligen sich Anleger an Objekten im Segment Wohnen, an modernen Büroimmobilien (Coworking), an Fachmarkt- bzw. Nahversorgungszentren etc. in Berlin, Amsterdam oder Fürstfeldbruck. Weiterer Vorteil: Sollte eine Immobilie einen geringeren Ertrag erwirtschaften, kann dies durch eine andere Immobilie im Portfolio wieder aufgefangen werden.

Gegenüber dem Direkterwerb einer Immobilie, was durchaus mit hohem Investitions- und bei Fremdvermietung bspw. auch mit fortlaufend hohem Zeitaufwand verbunden sein kann, sind Offene Immobilienfonds also eine lohnende Alternative.

### *Berlin ist wieder Wirtschaftsmotor*

*„Arm, aber sexy“, dieses Motto prägte Berlin lange Zeit. Seit gut 10 Jahren erlebt die Stadt jedoch wirtschaftlich einen bemerkenswerten Aufschwung, der sich auch am Immobilienmarkt widerspiegelt und die Stadt zu einem gefragten Investmentstandort gemacht hat.*

Berlin litt nach der Wiedervereinigung unter einem massiven Rückgang industrieller Arbeitsplätze, wodurch die Wirtschaftsleistung bei allgemein schwacher Konjunktur in Deutschland schrumpfte. In den letzten 10 Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt jedoch um jährlich 2,1%, bundesweit waren es nur 1,2%. Im Jahr 2017 lag Berlin mit einem Wachstum von 3,1% an der Spitze der Bundesländer (Ø 2,2%). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg von 2008 bis Ende 2017 um gut 20% auf 1,95 Mio. Trotz des Aufholprozesses hat Berlin noch nicht die Wirtschaftskraft anderer Metropolen erreicht, auch die Arbeitslosenquote ist weiterhin überdurchschnittlich, das Land hoch verschuldet.

Einen wichtigen Schub brachte der Umzug der Regierung mit der Ansiedlung neuer öffentlicher Einrichtungen sowie der Umzug von Verbänden. Heute sorgt jedoch der Dienstleistungssektor für rund 80% der Wirtschaftsleistung; es gibt zudem innovative industrielle Branchen wie die Medizintechnik oder Biotechnologie. In Berlin hat sich darüber hinaus ein Flair entwickelt, das für ein Aufleben weiterer Branchen sorgte: Tourismus und Start-ups.

Dank der Internationalität, kulturellen Vielfalt und Offenheit, aber auch im nationalen und internationalen Vergleich günstigen Lebenshaltungskosten hat sich Berlin zu der deutschen Start-up-Metropole entwickelt – und bekannte Unternehmen wie Zalando, Foodora oder Mister Spex hervorgebracht. Berlin ist Hochburg von Unternehmensgründungen in Deutschland; 17 Prozent aller Start-ups in Deutschland mit 40% der Beschäftigten sind in Berlin beheimatet.

Museen, Kiez, Kultur, Kreativität, Shopping und die Geschichte Berlins – der Tourismus in der Stadt wächst. Die Zahl der Übernachtungen hat sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt; allein im ersten Halbjahr 2018 lag das Wachstum bei 6,4% auf 6,7 Millionen, davon entfallen ca. 40% auf ausländische Gäste. Jeden Tag halten sich rund 500.000 Gäste in der Stadt auf, und rund 240.000 Menschen leben vom Tourismus.

Von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat der Immobilienmarkt der Stadt profitiert, sei es durch die hohe Nachfrage nach Büroflächen, dem Bedarf an Hotelzimmern, aber auch an Wohnraum für die steigende Bevölkerung in der Stadt und im Berliner Umland.

Die Investoren des Living & Working partizipieren an der guten sozio-ökonomischen Entwicklung Berlins. Der Fonds kaufte 2017 in der Bundeshauptstadt zwei Wohnimmobilien in den Stadtteilen Prenzlauer Berg und Reinickendorf. Details zu diesen und anderen Immobilien aus unserem Portfolio finden Sie auf unserer Website:

<https://www.livingandworking.de/unsere-immobilien/>

## *Termine*

### **Investment&more Stammtische:**

- 21.09.2018 Leipzig

### **Müsli-Kongresse 2018:**

- 19.09.2018 Dresden
- 25.09.2018 Koblenz
- 26.09.2018 Düsseldorf
- 16.10.2018 Nürnberg
- 13.11.2018 Frankfurt am Main

Bitte **kontaktieren** Sie uns, falls Sie sich für die o. g. Veranstaltung interessieren und einen Gesprächstermin vereinbaren möchten.

\* *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](#)

[Datenschutzhinweise](#)

Folgen Sie uns

