

Swiss Life Living + Working: Private Anleger können nun investieren

Der nach deutschem Recht aufgelegte Offene Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ (vollständiger Name: „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“) ist in den Vertrieb gestartet.

[Pressemitteilung lesen](#)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- [Fondsneuigkeiten](#)
- [Im Gespräch](#)
- [Wissenswertes](#)
- [Marktüberblick](#)
- [Termine](#)
- [News](#)

Interview mit Walter Seul, Fondsmanager des Swiss Life Living + Working

Swiss Life Living + Working setzt auf Megatrends
Kern der neuartigen Anlagestrategie ist die richtige Mischung der Immobilien

Warum startet die Swiss Life gerade jetzt einen neuen Offenen Immobilienpublikumsfonds?

Die Anlage von Kapital in Immobilien hat bei uns eine lange Tradition. Inzwischen ist die Swiss Life mit einem Immobilienbestand von mehr als 63 Milliarden Euro der größte Immobilienvermögensverwalter in Europa. Da lag es nahe, das wir uns auch in Deutschland intensiver mit dem Thema beschäftigen. Entscheidend war aber die enorme Nachfrage nach Geldanlagen mit stabilen Ertragsaussichten – auch im aktuellen Niedrigzinsumfeld.

Was ist das Besondere am neuen Swiss Life Living + Working?

Der neue Swiss Life Living + Working ist der erste Offene Immobilienfonds mit einer wirklich ausgewogenen Mischung der Immobilienarten. Denn er wird zu 50 % in Wohn- und Gesundheitsimmobilien sowie zu 50 % in Gewerbeimmobilien investieren. Das Grundstücksvermögen der Alt-Publikumsfonds besteht hingegen zu rund 85 % aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Welche Vorteile ergeben Sie aus der neuartigen Anlagestrategie bei den Nutzungsarten?

Die richtige Mischung bringt mehr Stabilität in die laufenden Erträge und vor allem eine Verbesserung der Risikostreuung. Hinzu kommt: Der Fonds greift die Megatrends unserer Zeit auf. Dazu zählt das Thema Demographie und hier das Bevölkerungswachstum in den städtischen Regionen sowie die steigende Lebenserwartung mit dem Wunsch länger selbstbestimmt zu leben.



Walter Seul ist Leiter Fondsmanagemer bei der Swiss Life KVG. Er verantwortet unter anderem das Fondsmanagemer des Swiss Life Living + Working, dem neuen Offenen Immobilienpublikumsfonds. Zuvor war der Diplom-Volkswirt als Senior Fund Manager und Senior Corporate Finance Manager bei AXA Investment Managers sowie als Projektleiter für die Konzeption geschlossener

Was bedeutet das Aufgreifen der Megatrends konkret?

Aus diesen Trends heraus besteht bereits heute ein enormer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Auch Pflegeeinrichtungen, Ärztehäuser und medizinische Zentren sind weitere, stark nachgefragte Nutzungsarten. Und im Bereich der Gewerbeimmobilien konzentrieren wir uns beispielsweise im Einzelhandelssegment auf Nahversorgungszentren und nicht auf den übersättigten Markt der Shopping Center. Alle diese Trends greifen wir im neuen Fonds auf und haben sie zum integralen Bestandteil der Investitionsstrategie gemacht. Das gibt dem neuen Swiss Life Living + Working eine hohe Zukunftssicherheit.

Gibt es denn genug dieser Immobilien am Markt?

Ja, allerdings nur, wenn sie über ein breites Netzwerk und eine große Erfahrung in diesem Bereich verfügen. Wir arbeiten eng mit der ebenfalls in Deutschland ansässigen und zum Swiss Life-Konzern gehörenden CORPUS SIREO zusammen. Unser Schwesterunternehmen verfügt über bundesweit 11 Niederlassungen und viel wichtiger, eine lange Erfolgshistorie bei der Investition auch in Nebenlagen, in kleineren Städten und vor allem in besondere Immobilien abseits der klassischen Bürotürme. So ist CORPUS SIREO aktuell der Fonds-Manager mit der größten Erfahrung im Bereich der Gesundheitsimmobilien in Deutschland.

Was können wir von dem neuen Swiss Life Living + Working erwarten?

An erster Stelle dürfen sie Schweizer Qualität erwarten. Wir stehen für eine lange Erfolgsgeschichte mit großer Tradition, für langfristiges Denken, Umsicht bei Anlageentscheidungen und insbesondere für Solidität – die Grundlage jeder guten Finanzanlage. Der Punkt Innovation kommt hinzu. Zumindest ist geklärt, wer es erfunden hat: Der erste Offene Immobilienfonds der Welt wurde 1938 in der Schweiz aufgelegt. Müßig zu erwähnen, dass er selbstverständlich noch existiert. Nun schlagen wir mit dem Swiss Life Living+Working ein neues Kapitel für Offene Immobilienpublikumsfonds auf.

Immobilienfonds
bei der Deutsche
Grundbesitz
Management
GmbH (heute
RREEF) tätig.

Was ist ein Offener Immobilienfonds?

Ein Offener Immobilienfonds nach deutschem Recht sammelt Kapital von vielen Anlegern ein und investiert es vornehmlich in Gewerbeimmobilien (Büros und Einzelhandelsimmobilien oder wie beim Swiss Life Living + Working zusätzlich auch in Wohn- und Gesundheitsimmobilien). Die Mieteinnahmen aus den Immobilien werden abzüglich der Kosten an die Anleger ausgeschüttet und stellen gemeinsam mit eventuellen Wertzuwächsen der Immobilien die Rendite der Anlageform dar. Unter

gewissen Umständen können Teile der Erträge für den Anleger steuerfrei sein. Durch seine langfristige Investition in solide Immobiliensachwerte, verläuft die Wertentwicklung im Vergleich zu Anlagen mit deutlich höherem Risiko eher gleichmäßig.

Offene Immobilienfonds wurden 1938 in der Schweiz erfunden. In Deutschland wurde der erste Fonds dieser Gattung 1959 aufgelegt. Seitdem haben sie sich kontinuierlich weiterentwickelt. Man unterscheidet zwischen Publikumsfonds für vornehmlich private Anleger und Spezialfonds – in die nur juristische Personen, wie institutionelle Anleger (Versicherungen, Vorsorgewerke, Pensionskassen, Stiftungen, etc.) – investieren dürfen. Offene Immobilienfonds haben rechtlich nichts mit geschlossenen Immobilienfonds zu tun. Die Offenen Fonds werden auch deswegen offen genannt, weil die Anleger grundsätzlich jederzeit neues Geld in den Fonds anlegen bzw. unter bestimmten Bedingungen auch das Geld wieder abziehen können.

Offene Immobilienfonds zählen zu den besonders stark regulierten Geldanlageprodukten, denn sie werden von der deutschen Finanzmarktaufsicht, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**), kontrolliert und müssen unter anderem die Auflagen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) erfüllen, welches zu den weltweit strengsten Gesetzen für Finanzanlagen zählt.

Eine der Vorgaben für Offene Immobilienfonds ist die Streuung über viele Immobilien. Damit stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Fonds eine erhöhte Risikostreuung vornehmen. Das Kapital der Anleger ist in einem sog. Sondervermögen zusammengefasst. Die Fondsgesellschaften selbst verwalten das Vermögen lediglich treuhänderisch. Es geht aber nie in das Eigentum der Fondsgesellschaft über. Damit ist es auch vor einem Zugriff der Fondsgesellschaft, bspw. durch einen Konkurs geschützt.

Mehr zu Offenen Immobilienfonds erfahren Sie beim Deutschen Fondsverband, dem Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI): www.bvi.de

Starke Nachfrage bei Wohnimmobilien in deutschen Ballungszentren ungebrochen

Deutschland verdichtet sich - immer mehr Menschen ziehen in die Metropolen

Die Wohnungsmieten sind 2016 in Deutschland um 4,9 Prozent gestiegen, so berichtete das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Mitte März 2017 das Ergebnis einer Auswertung von Neuvertragsmieten und betonte den besonderen Preisanstieg in den Großstädten.

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt seit Jahren in den Metropolregionen, aber auch in (Groß)Städten, die als Universitätsstädte

oder Standorte bedeutender Industriebetriebe starke Wanderungsgewinne verzeichnen. Neben die Binnenwanderung ist in zunehmendem Umfang die Einwanderung aus dem Ausland getreten – auch in diesem Fall zieht es die Menschen vor allem in die Metropolen. Darüber hinaus sorgen strukturelle Veränderungen für zusätzlichen Bedarf an (modernem) Wohnraum: Zu nennen sind das Wachstum der Zahl kleiner Haushalte, die weiter zunehmende durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, aber auch die Notwendigkeit im Zuge des demographischen Wandels vermehrt altersgerechte, barrierefreie Wohnungen zu schaffen.

Demgegenüber steht ein unzureichendes Angebot an Wohnraum: Von einem niedrigen Niveau kommend, hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren zwar angezogen, erreicht jedoch nicht den Bedarf, der bundesweit vom Bundesbauministerium auf jährlich 350.000, von Instituten wie dem ZEW auf rund 400.000 zusätzliche Wohneinheiten geschätzt wird: Im Jahr 2016 wurden laut Statistischem Bundesamt rund 375.000 Wohnungen genehmigt. Erste Schätzungen zu den Fertigstellungen liegen bei ca. 300.000 Einheiten.

Angesichts der Knappheit haben die Mieten sowohl für Neubau- als auch Bestandswohnungen in den letzten 10 Jahren zugelegt – nach Daten des Analysehauses bulwiengesa z.B. bei Wohnungen durchschnittlicher Qualität in den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im Durchschnitt um gut 40 Prozent. Ein noch stärkeres Wachstum verzeichneten zeitgleich die Kaufpreise: So zogen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in diesen Städten im Neubau um 78 Prozent, für Bestandsobjekte um 89 Prozent an.

Die bundesweite Entwicklung lässt sich gut am Beispiel der Region Rhein-Main mit Frankfurt als Kernstadt verdeutlichen. In Frankfurt lebten im Jahr 2000 knapp 625.000 Menschen, Mitte 2016 dagegen bereits 727.000, d.h. gut 16 Prozent mehr. Bis zum Jahr 2030 geht die Prognose der Stadt Frankfurt von ca. 810.000 Einwohnern aus. Um sowohl das heute bereits bestehende Defizit an Wohnraum abzubauen als auch weitere Zuwanderer aufzunehmen, sind nach Schätzungen der Stadt Frankfurt bis 2030 rund 90.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich.

Eine aktuelle Studie von CORPUS SIREO und dem Analysehaus empirica auf Basis von Wohnungsinseraten veranschaulicht, wie sich die Kaufpreise in der Mainmetropole und ihrem Umland im Jahr 2016 entwickelt haben. So sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet im Schnitt um 5 Prozent auf einen Durchschnittswert von 4.100 EUR/m² gestiegen. Dabei haben Bestandswohnungen mit 11 Prozent auf ein Niveau von 3.650 EUR/m² deutlich stärker zugelegt als Neubauwohnungen, die im Durchschnitt zu 4.650 EUR/m² angeboten wurden. Die Verknappung verfügbaren Wohnraums unterstreicht die Studie, da die Zahl der ausgewerteten Angebote 2016 mit ca. 4.250 Einheiten signifikant unter den Wert früherer Jahre lag. So wurden 2011

noch rund 6.900 Wohnungsangebote registriert.

Mehr Details zum Wohnungsmarkt Frankfurt mit Entwicklungen in den einzelnen Stadtteilen sowie den Umlandgemeinden finden Sie sowohl für Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser im [City-Report Wohnen](#).

Vielleicht interessiert Sie auch der [City-Report Wohnen Köln/Bonn](#) sowie der [City Report Düsseldorf](#).

Termine

private banking kongress für Finanzberater:

14-15.09.2017 Hamburg

Roadshow Investment & more für Finanzberater:

06.11.2017 Nürnberg
07.11.2017 München
07.11.2017 Stuttgart
09.11.2017 Frankfurt
13.11.2017 Leipzig
14.11.2017 Berlin
15.11.2017 Düsseldorf
16.11.2017 Hamburg

Bitte [kontaktieren](#) Sie uns, falls Sie sich für eine der Veranstaltungen interessieren und einen Gesprächstermin vereinbaren möchten.

Swiss Life Asset Managers erwirbt Büro- und Gewerbeimmobilie „ATROS“ in München von Hammer AG

08.05.2017

Swiss Life Asset Managers hat die erste Immobilie für den Offenen Immobilienpublikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ erworben. Das Büro- und Gewerbeobjekt ATROS befindet sich in der Lindberghstraße 3, im Münchner Stadtteil Schwabing. Verkäufer ist die ebenfalls in der bayerischen Landeshauptstadt ansässige Hammer AG. Die Immobilie ist langfristig an namhafte Unternehmen aus dem Bereich der Automobilbranche vermietet. Das Investitionsvolumen beträgt rund 31 Millionen Euro.

[Ganze Pressemitteilung lesen](#)

Swiss Life KVG: Führungsmannschaft der neuen deutschen Fondsgesellschaft von Swiss Life Asset Managers komplett

10.03.2017

Das Führungs-Team der zum Jahresende 2016 gegründeten Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Swiss Life KVG), Heusenstamm, ist komplett. Das Unternehmen wird von den Geschäftsführern Ingo Hartlief – als Sprecher der Geschäftsführung – und Christine Bernhofer geleitet. Klaus Speitmann zeichnet als Executive Director für den Vertrieb verantwortlich. Fondsmanager ist Walter Seul. Zum Portfoliomanager wurde Kevin Fuhr ernannt.

[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 bezogen werden.

Möchten Sie diese Seite teilen?

[t](#) [in](#)

[Datenschutz](#)

[Folgen Sie uns](#)

[Impressum](#)

[t](#) [in](#) [x](#)

[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)