



**Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,**

Sommerzeit ist Urlaubszeit. Doch die vergangenen Wochen haben viele veranlasst, das Thema Urlaub neu zu überdenken. Die eigene Region zu entdecken, steht für den einen oder anderen hoch im Kurs. Im Städteportrait stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe die Domstadt Regensburg vor – eine Stadt mit überaus großer touristischer Anziehungskraft. Passend dazu wirft Frau Lena Jung aus dem Research-Team bei Swiss Life Asset Managers Deutschland einen Blick auf regionale Wirtschaftszentren, welche von Hidden Champions profitieren können. Wussten Sie, dass Immobilien selbst ein Rohstofflager sein können? Wie das Prinzip der konsequenten Kreislaufwirtschaft funktioniert, erfahren Sie in der Rubrik „Wissenswertes“.

**Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Newsletters.**

**Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters**

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- [Im Portrait](#)
- [Im Gespräch](#)
- [Wissenswertes](#)
- [Marktüberblick](#)

## Stadtportrait «Regensburg»

Regensburg ist die viertgrößte Stadt in Bayern am nördlichsten Punkt der Donau. Der Name der besonders im Mittelalter blühenden europäischen Handelsmetropole und des politischen Zentrums des Heiligen Römischen Reiches geht zurück auf die Bezeichnung *Castra Regina*, d.h. «Lager am Regen», dem Nebenfluss der Donau.

In insgesamt 18 Stadtbezirken leben rund 155.000 Einwohner. Wahrzeichen Regensburgs ist die Steinerner Brücke aus dem 12. Jahrhundert. Mit insgesamt 16 Bögen verbindet sie auf einer Länge von 310 Metern den Stadtteil Stadtamhof mit der Altstadt. Dort befinden sich über 1.000 denkmalgeschützte Objekte. Ein weiteres wichtiges Wahrzeichen ist der gotische Dom mit den Zwillingstürmen aus dem 13. Jahrhundert. Er ist die Heimat der international bekannten Regensburger Domspatzen. Deutschlandweit zählt Regensburg zu den am besten erhaltenen mittelalterlichen Großstädten und nicht zuletzt deshalb gehört sie seit 2006 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Wirtschaftlich ist die Domstadt gut aufgestellt. Mit 175 Hektar befindet sich hier der flächenmäßig zweitgrößte und zugleich umschlagsstärkste Binnenhafen Bayerns. Über den Rhein-Main-Donau-Kanal sind auf dem Schiffsweg sowohl die Nordsee, die Rheinhäfen als auch das Schwarze Meer erreichbar. Der Internationale Münchner Flughafen bzw. der überregionale Flughafen Nürnberg liegen mit dem Auto weniger als eine Stunde entfernt.

Sowohl internationale Konzerne als auch starke mittelständische Unternehmen sorgen dafür, dass Regensburg einen überaus attraktiven Arbeitsmarkt bietet. Alle 57 Sekunden verlässt hier zum Beispiel ein BMW das Werk. Ebenfalls Niederlassungen bzw. Werke haben hier Continental Automotive, Siemens, Infineon und ZF Friedrichshafen. Dank der hiesigen Universität und der Hochschule mit insgesamt über 30.000 Studierenden und rund 2.500 Absolventen jährlich herrscht kein Mangel für Unternehmen, Fach- und Führungskräfte zu finden, die aufgrund der hohen Lebensqualität und der lebendigen Kultur- und Freizeitszene gern dauerhaft in der Region bleiben.

Die Redewendung «Etwas auf die lange Bank schieben» stammt übrigens aus Regensburg: Über drei Jahrhunderte war die Stadt mit dem Immerwährenden Reichstag das politische Zentrum des Heiligen Römischen Reiches. Die Entscheider tagten von 1663 bis 1806 im Reichssaal des Alten Rathauses. Dort standen Sitztruhen, in denen Akten verstaut wurden – die so genannte «Lange Bank».

## **Im Gespräch mit Walter Seul, Fondsmanager des Swiss Life Living + Working: «Klassische Wohnobjekte und Gesundheitsimmobilien haben es in Krisenzeiten leichter.»**

### **Welche Immobilieninvestments sind in der aktuellen Situation der Wirtschaft besser aufgestellt und welche schlechter?**

Für Investments, deren Anlage-Schwerpunkt im Bereich von Shoppingcentern und High Street-Objekten liegt, rechne ich mit schwierigeren Zeiten. Insbesondere mit Blick auf die Stabilität der laufenden Mieterträge sowie die Verkehrswerte. Demgegenüber haben es klassische Wohnobjekte oder Objekte aus dem Bereich Gesundheit leichter, sie werden tendenziell mit weniger Blessuren durch die Krise kommen.

### **Welche Rolle spielt hier der Nutzungsarten-Mix? Gibt es Immobilien, die besser durch die Krise kommen werden?**

Die Streuung über gleich vier Nutzungsarten hat einen stabilisierenden Effekt auf den Fonds. Denken Sie an die klassischen Wohnimmobilien, hier ist die Nachfrage nur geringfügig von Konjunkturverläufen oder Krisen abhängig. Im Living + Working ist auch Einzelhandel vertreten, aber wir haben eben speziell Einzelhandelsimmobilien mit einem hohen Nahversorgungsanteil im Visier. Das war ein Vorteil in dieser Krise. Verglichen mit anderen Einzelhandelsbereichen war und ist die Nachfrage nach Dingen des täglichen Bedarfs ja ungebrochen.

### **Inwieweit hängt diese Einschätzung mit den sogenannten Megatrends zusammen?**

Die Wohnimmobilienquote zeigt gerade auch bei Konjunkturschwankungen und wirtschaftlichen Verwerfungen wie in der aktuellen Situation ihre Stärken. Schließlich benötigen Menschen auch in schwierigen Zeiten Platz zum Wohnen. Deshalb gelten Wohnimmobilien als Stabilitätsanker. Hinzu kommt der Megatrend Urbanisierung, der dazu führt, dass speziell in Metropolregionen Wohnimmobilien auch künftig verstärkt nachgefragt werden.

### **Der Living + Working greift genau solche Trends auf. Verändern sich diese Trends durch die aktuelle Wirtschaftskrise?**

Kurz- und mittelfristig werden die wirtschaftlichen Verwerfungen aus der Corona-Krise sicher nicht auf die großen Trends der gesellschaftlichen Entwicklung einwirken. Sozioökonomische Veränderungen hinsichtlich des Wohnverhaltens oder bezüglich der Effekte aus der Überalterung betreffen eine große Anzahl von Menschen. Sie sind daher nicht so leicht umkehrbar.

### **Wie schätzen Sie das aktuelle Marktumfeld ein? Gibt es auch weitere interessante Investitionsmöglichkeiten?**

Ja, auf jeden Fall. Aber diese zu identifizieren erfordert ein Höchstmaß an professioneller Aufstellung. Aktuell haben wir acht bis zehn Deals in der Pipeline.

## **Inwieweit haben die vorübergehenden Einschränkungen der vergangenen Wochen Ihre Arbeit als Fondsmanager beeinflusst?**

Besichtigungen und Außentermine konnte ich während des Lockdowns natürlich nicht wahrnehmen. Ein Teil meiner Aufgaben ließ sich gut auch im Homeoffice erledigen, genauso wie der Austausch mit dem Team oder externen Partnern. Insgesamt war die Zeit jedoch keine Zeit größeren Stillstands, wir haben das Transaktionsgeschäft so gut es ging dennoch weiterverfolgt und können daher jetzt auch sofort wieder loslegen.



**Walter Seul** ist Leiter Fondsmanagement bei der Swiss Life KVG. Er verantwortet unter anderem das Fondsmanagement 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 Immobilienfonds bei der Deutsche Grundbesitz Management GmbH (heute RREEF) tätig.

## **Cradle to cradle (C2C) – Immobilien als Rohstofflager**

Cradle to cradle (C2C) bedeutet „vom Ursprung zum Ursprung“ und ist ein Prinzip der konsequenten Kreislaufwirtschaft. Es wurde in den 90er Jahren vom deutschen Chemiker Braungart und dem US-amerikanischen Architekten McDonough entworfen. Sie hatten die Vision einer abfallfreien Wirtschaft, bei der soziale Gerechtigkeit bei der Rohstoffgewinnung, der Verzicht auf gesundheits- und umweltschädliche Materialien im Fokus steht. Die verwendeten Rohstoffe sollen nach der ersten Nutzung für natürliche oder geschlossene technische Kreisläufe erhalten bleiben.

Das C2C-Konzept ist nicht branchenspezifisch. Vielmehr umfasst es vielfältige Entwicklungen neuer Produkte und Verfahren, z.B. kompostierbare Textilien, Baumaterialien, Möbel, Elektronikgeräte usw. Im Unterschied zum Recycling sollen Materialien ohne Qualitätsverlust immer für dieselbe Ware wiederverwendet werden. Das Prinzip funktioniert auch bei Immobilien: Angefangen vom Entwurf über den Bau, die Nutzung bis hin zum Rückbau muss hiernach alles so gebaut, genutzt und zurückgenommen werden, dass erneuerbare Energien und Rohstoffe erneut in den Kreislauf gelangen. Aus Fensterglas entsteht erneut Fensterglas (anstatt Behälterglas wie etwa beim Recyceln) und aus dem Holz eines Hauses ein neues Haus. Seit 2010 erfolgt eine Zertifizierung für C2C-Produkte und Innovationen nach Kriterien wie Materialgesundheit, Kreislauffähigkeit, dem Einsatz Erneuerbarer Energien oder Wasserverbrauch. Rund 11.000 Produkte und Materialien wurden bislang zertifiziert.

Angesichts stetig steigender Rohstoffpreise und Ressourcenverknappung und vor dem Hintergrund des zunehmenden Gesundheits- und Umweltbewusstseins ist das Konzept zukunftsweisend. Der Immobilien- und Bausektor verbraucht weltweit die meisten

Ressourcen– weist aber zugleich viel längere Lebenszyklen auf als andere Industriegüter. Der Branche kommt demnach für diese Kreislaufwirtschaft eine zentrale Rolle zu. Allein in Deutschland werden pro Jahr über 500 Millionen Tonnen mineralische Rohstoffe verbaut, circa 5,5 Millionen Tonnen Baustahl und knapp 27 Millionen Tonnen Zement. Mit zugleich über 200 Millionen Tonnen Bau- und Materialschutt pro Jahr steuert die Branche mehr als die Hälfte des deutschen Abfallaufkommens bei. Ähnlich sieht es beim Rohstoff Kupfer für Elektroleitungen aus: Die globale Kupferdichte in Großstädten ist bereits jetzt höher als in jeder Kupfermine. Die Kupfer-Vorräte reichen jedoch nur noch für circa 30 bis 40 Jahre.

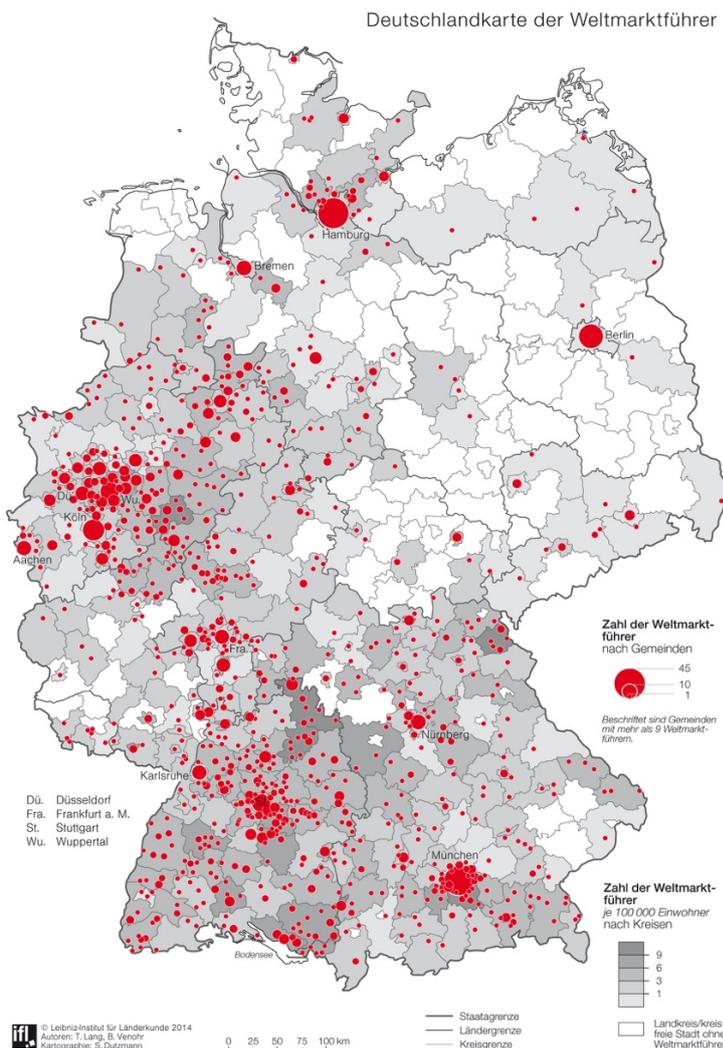
Effizienter Energie- und Ressourceneinsatz, die Planung und Verwendung recycelbarer und schadstofffreier Baustoffe, Bauteile und gebäudetechnische Anlagen wirken kostensenkend. Nutzer profitieren zusätzlich von hochwertigen und gesundheitlich unbedenklichen Produkten zu konkurrenzfähigen Preisen. Für Bauherren, Investoren und Produkthersteller wirkt sich C2C positiv auf Bilanzen und Renditen aus, denn gut ein Fünftel der Bruttobaukosten entstehen durch Material. Wenn davon via C2C bspw. ein Zehntel zurückgewonnen werden kann, haben sich etwaige Mehrkosten für intensivere Planung oder qualitativ hochwertige Bauprodukte schnell amortisiert.

## Regionale Wirtschaftszentren in Deutschland – die Hidden Champions der Städte

*Investoren fokussieren meist die international bekannten Metropolen – doch durch seine polyzentrische Struktur bietet Deutschland weitere attraktive Investmentstandorte, sofern diese über eine starke regionale Wirtschaft verfügen.*

Dabei kommt es vor allem auf die Kombination aus der Vielfalt der Regionen und einem breiten Mittelstand an, ohne die Bedeutung internationaler Konzerne zu vernachlässigen. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird mehr als jeder zweite Euro von mittelständischen Unternehmen erwirtschaftet. Gleichzeitig zeigen sich durch den Wandel von einer Industrie- hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft regionale Unterschiede in der wirtschaftlichen Performance, was das Auseinanderdriften einzelner Regionen vorantreibt.

Aufstrebende Ballungszentren und die abgehangene Provinz – so einfach pauschalisieren lässt es sich jedoch nicht. In Deutschland zeigen sich ökonomisch sehr erfolgreiche, eher ländlich geprägte Kreise und kreisfreie Städte, deren lokale Arbeitsmärkte stark von so genannten Hidden Champions, also eher unbekanntem Unternehmen mit branchenspezifischem Weltmarktführerstatus, geprägt sind. Laut «deutschland.de» zählen unter allen KMU (Klein- und Mittelständische Unternehmen) insgesamt über 1.000 Hidden Champions, die meisten davon in West- bzw. Süddeutschland.



Bayern und Baden-Württemberg gelten dabei als die wirtschaftsstärksten Bundesländer. Auch Neuansiedlungen und Ausgründungen von Behörden und Forschungseinrichtungen sollen laut Bund zukünftig bevorzugt abseits der überhitzten Ballungsräume angesiedelt werden. Die höchste Wirtschaftsleistung pro Kopf erzielen in Deutschland daher nicht (nur) die Top-7-Standorte, sondern vor allem kleinere Wirtschaftszentren. Wolfsburg hat beispielsweise eine Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung von 172.437 Euro, womit die VW-Stadt den höchsten Wert aller deutschen Städte aufweist (Stand 2017). Den zweiten Platz belegt Ingolstadt mit 127.869 Euro pro Einwohner – einem größeren Pro-Kopf-BIP als dem Landkreis München (109.407 Euro). Schweinfurt als industrielles Zentrum Unterfrankens konnte vor allem in den vergangenen Jahren durch Ansiedlungen von z.B. Fresenius Medical Care eine starke Entwicklung hinlegen (Pro-Kopf-BIP von 105.609 Euro pro Einwohner). Es folgen im Ranking Erlangen, Frankfurt am Main, Coburg und Regensburg. Das Entscheidende ist dabei oft die Branchenstruktur. In regionalen Wirtschaftszentren kommt Unternehmen in punkto Regionalentwicklung und -stabilisierung eine besondere Bedeutung zu.

Die regionalen Wirtschaftszentren bieten Immobilienanlegern außerhalb der Top 7 gute Investmentmöglichkeiten, sei es am Wohnungsmarkt aufgrund der Zuwanderung in diese Städte oder an den Büromärkten. Im Living + Working sind u. a. zwei starke regionale Wirtschaftszentren im Norden und Süden Deutschlands vertreten: Wolfsburg und Regensburg. Über Letzteres erfahren Sie im Städteportrait dieser Newsletter-Ausgabe weitere interessante Fakten.

Ein Gastbeitrag von **Lena Jung**, aus dem Research-Team bei Swiss Life Asset Managers Deutschland.

\* *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](#).*