

Liebe Leser des Living + Working Newsletters,

wir leben in sehr schweren Zeiten. Die Corona-Pandemie hat inzwischen Auswirkungen auf alle privaten, beruflichen und öffentlichen Lebensbereiche. Wir befinden uns in der wohl bisher größten Herausforderung des 21. Jahrhunderts.

Auch dieser Newsletter wird von und für Menschen gemacht, die alle selbst betroffen sind, weil zum Beispiel beim Lesen dieser Zeilen die kleine Tochter mangels geöffneter Kindergärten auf dem Schoß sitzt oder der Großvater vielleicht besser nicht besucht wird, um ihn nicht anzustecken oder der Partner in Kurzarbeit geht, da das Unternehmen einen Nachfrageeinbruch erlebt.

Wir wollen damit sagen, wir verstehen Ihre vielleicht auch ganz persönlich sehr schwierige Situation. Deshalb wollten wir auch nicht wortlos beim Versand dieser Ausgabe des Newsletters zur Tagesordnung übergehen. Andererseits ist es unsere Aufgabe, den Newsletter fortzuführen und Sie auch in der aktuellen Situation gewohnt sachlich über den Swiss Life Living + Working zu informieren.

Wir wünschen Ihnen Kraft und Stärke für diese stürmische Zeit und mehr denn je, bleiben Sie gesund.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

Immobilienportrait «Vaartkom»



Eines der Portfolio-Objekte aus dem Segment «Wohnen» befindet sich in der belgischen Universitätsstadt Leuven (Dt. Löwen). Es handelt sich um ein Projekt im Vaartkom 45/47 für Senioren. Insgesamt entstehen hier 111 Apartments mit hochwertiger Ausstattung, die

Gesamtmietfläche beträgt rund 8.100 Quadratmeter. Das Seniorenwohnheim wird im Herbst diesen Jahres bezugsfertig sein.

Die Appartements verfügen über ein oder zwei Schlafzimmer, eine kleine Küche und einen Balkon. Sie sind in punkto Komfort, Sicherheit und Lebensqualität passgenau auf den Alltag im fortgeschrittenen Alter abgestimmt und sind barrierefrei. Um den Senioren auch umfangreiche Freizeitangebote offerieren zu können, stehen den Bewohnern im Objekt ein Fitness-, Schönheitsbereich, ein Restaurant, eine Bar sowie eine Bibliothek zur Verfügung. Im Außenbereich gibt es einen Hofgarten, ebenso überdachte Parkplätze.

Alleiniger Mieter des Objektes wird der renommierte Seniorenwohnheim-Betreiber Domitys. Das Unternehmen verfügt über knapp 20 Jahre Erfahrung in diesem Bereich und ist der Marktführer für Betreutes Wohnen in Frankreich, wo er über 100 solcher Einrichtungen hält. In Belgien wird es das dritte Domitys-gemietete-Objekt sein.

Die Immobilie befindet sich in prominenter Lage am nördlichen Ende der Leuener Altstadt an einem ehemaligen Binnenschifffahrtskanal (Vaartkom). Das ehemalige Industriegebiet in fußläufiger Entfernung zum Leuener Stadtzentrum entwickelt sich zu einem dynamischen und architektonisch modernen Stadtviertel. Es verfügt über einen Yachthafen, eine vielfältige Restaurantlandschaft und zahlreiche Shoppingmöglichkeiten. Erholungssuchende finden im Quartier eine Vielzahl an Grünflächen.

Die Stadt Leuven liegt 30 km östlich von Brüssel und ist die Hauptstadt der Provinz Flämisch-Brabant. Rund 100.000 Einwohner leben dort. Mit knapp 600 Jahren ist die Leuener Universität die älteste des Landes. Der Botanische Garten ist mit 300 Jahren ebenfalls landesweit der älteste.

Weitere Infos zum Objekt finden Sie [hier](#) bzw. in der [Living + Working Galerie](#).

Im Gespräch mit Walter Seul, Fondsmanager des Swiss Life Living + Working «Nachhaltige Immobilien sind besser für die Welt und sichern Fondserträge»

Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Wie sieht es beim Living + Working aus?

Wir nehmen uns als Swiss Life Asset Managers des Themas Nachhaltigkeit in Bezug auf ESG-Kriterien, sprich in den Kategorien Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung bzw. -kultur (Governance) mit großem Engagement an. Wichtig ist uns konkret beim Living + Working, dass wir für den Fonds nicht nur die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, sondern darüberhinausgehende und in Zukunft erwartbare Regularien bereits heute einfließen lassen.

Welche Bedeutung hat das für die Vertriebspartner?

Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie stellen wir einen langfristig zukunftsfähigen Immobilienfonds zur Verfügung. Das unterstreicht die Qualität des Living + Working und wir können damit Anleger ansprechen, denen das Erfüllen von ESG-Kriterien bei ihrer Geldanlage besonders wichtig ist.

Welche Rolle spielen die drei ESG-Kriterien beim Ankauf von Fondsimmobilien?

Wir nehmen die ESG-Kriterien genau unter die Lupe. Dazu zählen im Bereich «Environmental» u.a. die Analyse der Verbrauchsmengen, die Erfassung der in der Bausubstanz verwendeten Materialien, die Bodensituation und die gesamte technische Gebäudeausstattung. Im Bereich «Social» zählen u. a. Aspekte wie Arbeitsstandards der Mieter und Immobiliendienstleister, die idealerweise auch möglichst hohe ESG-Standards verfolgen. Hier spielen zum Beispiel auch die Verfügbarkeit geeigneter Sozialräume in der Immobilie eine Rolle. Bei der Immobilienbewirtschaftung bekommen grüne Mietverträge (sog. Green Leases) mehr Bedeutung. Hier können wir durch geeignete Mietvertragsklauseln Mieter verpflichten, ihr Geschäft im Sinne einer nachhaltigeren Nutzung zu betreiben, zum Beispiel in Richtung auf ein papierloses Büro durch eine Begrenzung der zulässigen Menge Papiermüll etc. Verpflichtungen in Green Leases können sich aber auch auf die Förderung nachhaltigeren Verhaltens der Mitarbeiter beziehen, etwa durch die Verpflichtung zur Installation geeigneter Hinweise zur Müllvermeidung oder zur Vermeidung von Energieverschwendungen. Im Bereich der «Governance» stehen am Anfang der Prüfkette Themen wie das «KYC» («Know your customer»), also die Überprüfung unserer Geschäftspartner und deren eigene Haltung zum Thema „ESG“. Insgesamt müssen die Immobilien zur Entwicklung des Arbeitslebens passen, das Wohlbefinden der Mitarbeiter und unserer Mieter fördern und auch einen gesellschaftlichen Beitrag leisten, wie im Rahmen einer Förderung der Stadtentwicklung.

Doch das Thema ESG endet nicht beim Erwerb der Fondsimmobilien?

Richtig. Wir dehnen den Nachhaltigkeitsgedanken auch auf den späteren laufenden Betrieb der einzelnen Fondsimmobilien aus, beispielsweise beim Energieverbrauch und energetischen Optimierungen.

Wie weit ist die Nachhaltigkeit in anderen europäischen Immobilienmärkten?

In Frankreich sind mittlerweile Neubauten im Gewerbeimmobilienbereich regelmäßig zertifiziert, auch in Spanien finden sich viele Angebote mit zertifizierten Immobilien im gewerblichen Bereich. Wir stellen derzeit einen Umbruch fest. Energetisch wird zwar seit Jahrzehnten vor allem zur Reduzierung der Nebenkosten optimiert, doch die Kriterien Soziales und Unternehmenskultur spielten bis dato eher eine untergeordnete Rolle. Genau das ändert sich gerade spürbar.

Was bedeutet das für die Anleger des Living + Working?

Es geht um den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien und einen Angebotsvorteil. In gar nicht so ferner Zukunft wird die Nachfrage nach nicht ESG-konformen Immobilien sinken. Denn viele Unternehmen geben sich bereits heute eigene Nachhaltigkeitsanforderungen, gerade auch in Bezug auf ihren Unternehmenssitz. Insofern unterstützen ESG-Auswahlkriterien für Immobilieninvestments die Nachhaltigkeit der

Immobilienwerte und die Marktgängigkeit der Fondsimmobilien, z. B. bei einem Verkauf nach langer Haltedauer. Die Investition in ESG-Immobilien ist damit eine sicherheitsorientierte und weitblickende Maßnahme, die sich auszahlen wird.

Welchen Stellenwert besitzt Nachhaltigkeit für Sie persönlich im Alltag?

Nur ein kleines Beispiel: Seit einiger Zeit schon mach ich wieder alle Besorgungen soweit möglich zu Fuß und lasse das Auto stehen, das ist gut für die Umwelt und nebenbei bemerkt auch für meine Gesundheit.



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.

Umgang mit Mietverträgen: Worauf achtet Swiss Life beim Abschluss der Mietverträge?

Beitrag von Guido Schmitz, Executive Director im Bereich Asset Management - Asset Management Letting bei Corpus Sireo Real Estate

Der Mietvertrag ist die Basis der Einnahmen aus der Vermietung und ein wichtiger Faktor für die Entwicklung des Immobilienwertes. Er regelt nicht nur die Erträge und Kosten, sondern auch das allgemeine Miteinander für einen langen Zeitraum (in der Regel 5 bis 10 Jahre).

Nachdem die Mietersuche/ Findung, unter Berücksichtigung der Assetstrategie (Branche, Laufzeit, Miethöhe etc.) erfolgreich abgeschlossen wurde und der potentielle Mieter alle gesetzlichen (Geldwäsche Gesetz) und internen Prüfungen (Bonitätsprüfungen) durchlaufen hat, erfolgt die Erstellung des Mietvertrages. Dabei wird je nach Eigentumsverhältnis auf unterschiedliche, individuell erstellte Vertragsvorlagen als Basis zurückgegriffen. Jeder Paragraph des Vertrages ist gleichermaßen wichtig und muss entsprechend sorgfältig beschrieben bzw. ausformuliert sein. Wesentlich sind die Kosten und Erträge (inkl. rechtssicherer Indexierung), die die Performance unserer Immobilie bestimmen. Darüber hinaus sind aber so vermeintlich «einfache» Paragraphen wie «§2 Mietsache» mit großer Sorgfalt zu erstellen.

Beispielhaft sei hier die Beschreibung des Mietgegenstandes herausgestellt:

Bei gewerblichen Mietverträgen ist die Regel, dass vor Übergabe Umbauten, Einbauten oder technische Veränderung durch den Vermieter vorgenommen werden. Zeitgleich sollen meist Mietereinbauten durch die Mieterin durchgeführt werden. Diese sehr umfangreiche Gemengelage gilt es detailliert zu beschreiben, sodass klar ist, wer, wann, was zu erbringen hat und wer welche Kosten trägt. Wie die Praxis oft zeigt, sieht am Ende nichts so aus wie am Anfang bestellt wurde. Daher sind Vereinbarungen zu treffen, wie mit Veränderungswünschen während der Bauphase umzugehen ist. Dies betrifft nicht nur die Kostenübernahme, sondern oft auch Übergabetermine und damit auch den Beginn der Mieteinnahmen. Die hier getroffenen Vereinbarungen haben in der Regel direkte Auswirkungen auf die in anderen Paragraphen geregelten Themengebiete wie zum Beispiel Haftung, Haftungsbegrenzung des Vermieters, Übergabemängel, Mängelbeseitigung, Untergang, Beschädigung des Gebäudes und Rückgabe der Mietsache.

Das Beispiel verdeutlicht, dass die Thematik neben kaufmännischem und juristischem Knowhow auch umfangreichen baulichen Sachverstand erforderlich macht. Daher erfolgt die Erstellung dieses Vertragsbestandteils regelmäßig unter Einbeziehung bautechnischer Unternehmensbereiche.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des Mietrechts kontinuierlich Veränderungen ergeben. Nicht nur in Form von Gesetzesänderungen, sondern auch in Form von Grundsatzurteilen. Darüber hinaus sind Veränderungen u. a. im Baurecht, der Arbeitsstättenverordnung, dem Steuerrecht zu berücksichtigen. Dies wird durch eine grundsätzlich jährliche Überarbeitung der Vertragsvorlagen bzw. bei gravierenden Veränderungen durch ad hoc Anpassungen durch unsere oder externe Juristen sichergestellt.

Europas Großstädte profitieren vom demografischen Wandel

Europas Bevölkerung altert mit einer wachsenden Dynamik, wodurch Wirtschaft und Gesellschaft erhebliche Herausforderungen, aber auch neue Chancen entstehen. Die demografischen Trends und zugehörigen Folgewirkungen sind regional unterschiedlich verteilt, inklusive der Aussichten für die Anlageklasse Immobilien.

Für die Immobilienwirtschaft spielen im Zuge der Alterung der Bevölkerung vor allem die Bereiche Gesundheit und Pflege und die entsprechenden Immobilien eine Rolle. Die Bevölkerung altert zwar über alle Länder und Regionen hinweg. In der europäischen Gesamtschau sind jedoch die sozio-demografischen und wirtschaftlichen Perspektiven für die Länder im Süden und Osten, die am stärksten vergreisen, als schwieriger einzustufen als für Skandinavien, Großbritannien, Irland und die Benelux-Länder. Deutschland liegt im Mittelfeld – und ist ein sehr gutes Beispiel für die regionalen Unterschiede innerhalb eines Landes, die starken Einfluss auf den Bedarf an Immobilien für die alternde Bevölkerung haben.

Durch die Abwanderung junger Menschen ist der Anteil älterer Menschen in den ländlichen Gebieten heute überproportional hoch – allerdings bleiben die Aussichten für weiteres Wachstum der Zahl älterer Menschen und damit der Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen für Betreutes Wohnen oder Pflegeheimen begrenzt. Bevölkerungsprognosen bis Mitte des

nächsten Jahrzehnts verdeutlichen, dass die Zahl älterer Menschen vor allem in den wirtschaftsstarken Städten und Regionen zunehmen wird, in denen im Allgemeinen auch die Gesamtbevölkerung weiter ansteigt. Die größte Dynamik erreichen somit die Metropolen und (Groß-) Städte und deren Umland – hier unterscheidet sich das Segment «Wohnen im Alter» wenig vom Wohnen für jedermann, aber auch den Nutzungsarten Büro oder Handel. Dies schließt jedoch nicht aus, dass weitere Regionen mit unterdurchschnittlicher Zunahme der Senioren ebenfalls zusätzlichen Bedarf an Gesundheitsimmobilien aufweisen und damit Investmentpotential bieten.

Beispiele für Investments in «Wohnen im Alter» bietet der Swiss Life Living & Working mit Investments in Betreutes Wohnen in [Berlin](#) oder [Leuven](#) im Großraum Brüssel.



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

Termine

Roadshow [Investment & more](#) für Finanzberater:

- 20. April München (verschoben auf voraussichtlich Mitte Juni)
- 21. April Nürnberg (verschoben auf voraussichtlich Mitte Juni)
- 22. April Stuttgart (verschoben auf voraussichtlich Mitte Juni)
- 23. April Frankfurt (verschoben auf voraussichtlich Mitte Juni)
- 04. Mai Leipzig
- 05. Mai Berlin
- 06. Mai Hamburg
- 07. Mai Düsseldorf

[Bitte kontaktieren](#) Sie uns, falls Sie sich für die o. g. Veranstaltungen 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 bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).