

Offener Immobilien-Publikumsfonds „Swiss Life Living + Working“ investiert 70 Millionen Euro in Belgien

Der Swiss Life Living + Working hat für insgesamt mehr als 70 Millionen Euro zwei Immobilien in Belgien erworben. Investiert wurde in eine Büroimmobilie im Brüsseler Europaviertel sowie in eine Wohnimmobilie für Betreutes Wohnen in Leuven.

Hier geht es zur [Pressemitteilung](#).

Swiss Life Living + Working erhält hervorragendes A+ von Ratingagentur Scope (AIF)

Scope bestätigt dem Living + Working damit ein solides Risiko-Rendite-Profil gemäß der gesetzmäßigen Anlagebedingungen. In diesem Zusammenhang bewertet Scope zum 28.11.2018 die bisherige Ankaufspolitik des Living +



Hinweis

Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden



Weitere Informationen finden Sie unter [Scope](#).

*Im Gespräch mit Dr. Andri Eglitis, Immobilien-
Research bei Swiss Life Asset Managers*

Wagen wir einen Blick in die Glaskugel: Was erwartet uns volkswirtschaftlich 2019?

Nach dem Boomjahr 2017 erleben wir dieses Jahr bereits eine Abkühlung, die sich im nächsten Jahr fortsetzen dürfte. Diese Entwicklung wird nicht nur Deutschland, sondern die ganze Eurozone betreffen, genauso aber auch die Schweiz oder die USA. Wenn wir für Deutschland, 2019 von einem BIP-Wachstum von ca. 1,3 Prozent sprechen, so bewegen wir uns aber immer noch auf dem Niveau des Potenzialwachstums.

Wird die Boom-Phase der Immobilienmärkte anhalten?

Vieles spricht dafür, dass die Nachfrage nach Immobilien seitens der Investoren auch 2019 hoch bleiben wird. Die Vermietungsmärkte laufen, getrieben durch den Bedarf an Büros, Logistikflächen oder Wohnraum in den großen Städten, gut. Die Zinsen bleiben niedrig. Bei der EZB dürfte sich erst spät im Jahr 2019 eine Änderung der Politik ergeben. Und in anderen Assetklassen wie Aktien und Renditen drohen volatile, tendenziell negative Aussichten, wie wir es derzeit schon erleben. Klar ist aber auch – den nächsten „schwarzen Schwan“ kennen wir nicht. Es bleibt eine erhebliche Unsicherheit über die Entwicklung von Politik, Wirtschaft und Finanzmärkten.

Hinweis



Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden

über die Cashflow-Rendite eingefahren werden.

Gibt es Immobilien-Standorte in Europa, an denen sich die „heissgelaufene“ Wirtschaft bereits etwas beruhigt?

Es ist weniger die überhitzte Wirtschaft, die bisher in Europa Wirkung zeigt, sondern altbekannte politische Unsicherheiten, welche die Märkte „beruhigen“. Sei es das Dauerthema Brexit mit einer deutlich dämpfenden Wirkung bzw. Zurückhaltung bezüglich der britischen Immobilienmärkte, vor allem London. Oder auch die Unsicherheiten über Italien hinsichtlich der politischen Situation und damit einhergehend auch die schlechten Prognosen für die Wirtschaft des Landes.

Der Living+Working zählt u.a. die Benelux-Länder und Frankreich zu seinen geografischen Schwerpunkten. Warum sind gerade diese so attraktiv?

Diese Länder sind zunächst Teil des wirtschaftlichen Kernraums in Europa, d.h. hier bieten eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und international tätige Konzerne eine solide Grundlage von der makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Seite. Damit können diese Länder konjunkturelle Schwankungen besser abfedern als Länder an der Peripherie. Die Immobilienmärkte weisen demgegenüber Unterschiede auf: Schauen wir auf die Büromärkte, so ist Paris aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung der Mega-Metropole, genauso ein stabiler Markt wie Brüssel als Hauptstadt Europas mit der Vielzahl an Institutionen. Dagegen ist Amsterdam mehr durch die Tech- und Kreativwirtschaft geprägt und auch am Büromarkt etwas volatil einzuzuordnen – bietet jedoch

Hinweis



Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden

Basis für dieses Bestreben ist die Fokussierung auf wirtschaftlich prosperierende Regionen, womit sich der Blick nicht nur auf die Hauptimmobilienmärkte (Top7), sondern auch Groß- und Mittelstädte mit guter sozio-ökonomischer Grundlage und Ausblick richtet. Den einen Top-Markt gibt es nicht.

Welche Immobilienarten könnten 2019 zu den besonders begehrten Sektoren zählen?

Mit dem Streben nach Stabilität kommen zunächst Sektoren in Frage, die auf langfristigen Trends (Mega-Trends) aufsetzen, sei es die Alterung der Gesellschaft mit dem Bedarf an Gesundheitsimmobilien oder die Zuwanderung in die Städte, welche die Wohnungsmärkte treibt. Darüber hinaus bleiben die Büromärkte interessant, gerade in Deutschland, wo an vielen Märkten Flächenknappheit herrscht, die das Mietwachstum antreibt.



Dr. Andri Eglitis leitet das Immobilienmarkt-Research Deutschland der Swiss Life Asset Managers. Neben der Analyse der Immobilienmärkte in Deutschland ist er mit seinem Team für die Märkte in Nord- und Osteuropa zuständig. Vor seiner Zeit im Swiss Life Konzern war der promovierte Diplom-Geograf im Research bei CBRE, RREEF (heute DWS), Corpus Sireo und IPD/MSCI tätig.

Hinweis

Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden



- oder kurz: OIFs - bündeln das Geld ihrer Anleger und investieren in Bürohäuser, Einkaufszentren, Logistik-, Wohn- und weiterer Gebäude an verschiedenen Standorten. Sämtliche Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft - kurz KVG - treuhänderisch und getrennt vom eigenen Vermögen für die Anleger verwaltet. Zweck dieser Vermögenstrennung ist der Anlegerschutz, denn das Fondsvermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der KVG. Der Anleger ist somit bei Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft vor dem Verlust seiner Fondsanteile geschützt.

Die Verwahrstelle, ein unter Kontrolle der Finanzaufsicht BaFIN stehendes, in Deutschland zugelassenes Kreditinstitut mit einem haftenden Eigenkapital von mindestens fünf Millionen Euro, nimmt hier eine besondere Rolle ein. Während die KVG in erster Linie die Entscheidung trifft, wie das Fondsvermögen angelegt und verwaltet wird, obliegt der Verwahrstelle eine Kontrollfunktion. Sie prüft beispielsweise, ob bei einem Objektankauf für einen OIF durch die KVG alle rechtlichen Vorschriften eingehalten wurden. Erst danach gibt sie das Geld frei. Auf diese Weise erfolgt ein unmittelbarer Schutz der Anlegergelder.

Einzelhandel – online geht offline

Der Onlinehandel gilt als die große Herausforderung für den traditionellen, stationären Einzelhandel. Entsprechend

Hinweis

Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden



der Top 100 Online-Händler auch stationäre Geschäfte, wobei einzuschränken ist, dass davon 57 ihren Ursprung im Versandhandel oder stationären Handel haben.

Immerhin 11 dieser Unternehmen sind ehemalige Online-Pure-Player, die zunächst nur im digitalen Bereich aktiv waren. Ein prominentes Beispiel ist der Müsli-Anbieter „mymuesli.de“, der mittlerweile über 50 Läden im deutschsprachigen Raum betreibt. Mehr als 10 Läden unterhalten darüber hinaus der Optiker Misterspex.de, der Elektronikhändler Cyberport.de und der Spielzeuganbieter MyToys.de, der bereits 2006 die ersten Filialen eröffnet hat.

Warum geht online nun offline? Die Händler werden im hochfrequentierten öffentlichen Raum sichtbar und präsentieren sich (neuen) Kunden, die im Geschäft die Produkte anfassen oder probieren können. Damit steigen Kundenbindung und Vertrauen in die Marke. Aber auch Herausforderungen der Lieferkette lassen sich reduzieren, indem Kosten für den Versand, aber auch die aufwendigen Retouren vermieden werden können. Darüber hinaus können die Läden als Warenlager für die orts- und zeitnahe Belieferung von Online-Bestellungen dienen.

Auch Handelsriesen wie Amazon und Zalando sind punktuell stationär aktiv: So unterhält Zalando einige Outlets zum Verkauf von Restposten. Einen weiteren Weg zeigt Amazon auf, das in der Vorweihnachtszeit auf dem Kurfürstendamm einen Pop-Up-Store als stationären Anlaufpunkt geschaffen hat, wo der Kunde nur beraten wird, aber nichts einkaufen kann.

Hinweis



Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

[Mehr erfahren >](#)

[Verstanden](#)

Termine

FONDS professionell Kongress:

- 30. - 31. Januar 2019 Mannheim

Bitte **kontaktieren** Sie uns, falls Sie sich für die o. g. Veranstaltung 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*

Hinweis

Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

Mehr erfahren >

Verstanden



[Datenschutz](#)

Folgen Sie uns

[Impressum](#)



[Rechtliche Hinweise/](#)

[Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)

Hinweis



Diese Seite verwendet Cookies und andere Möglichkeiten, um Daten in ihrem Browser zu speichern. Mit der Verwendung dieser Website stimmen sie diesen Möglichkeiten zu.

[Mehr erfahren >](#)

[Verstanden](#)