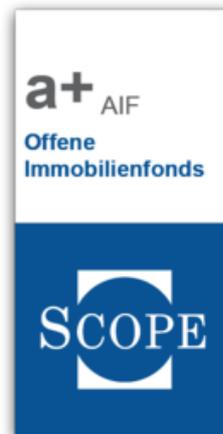


Swiss Life Living + Working erhält Initial Rating von A+ von Ratingagentur Scope (AIF)

Mit einem hervorragenden Initial Rating A+ wurde der Offene Immobilienfonds Swiss Life Living + Working von der Ratingagentur Scope bewertet. Damit bestätigte Scope das vorläufige Vorjahresrating von (P) a+AIF und überführte es in ein finales Rating.



Die Basis des Ratings bilden umfangreiche Datenauswertungen sowie ein Interview mit dem Fondsmanagement. Entscheidend für dieses positive Ergebnis war unter anderem die weiter vorangeschrittene regionale Diversifikation mit u.a. Ankäufen in Frankreich und Finnland. Insgesamt beurteilte Scope die bisherige Ankaufspolitik des Fonds positiv. Zwar wurden Ankäufe auch in peripheren Bereichen von Ballungsgebieten getätigt. Die Investitionsregionen zeichnen sich jedoch überwiegend durch ein Bevölkerungswachstum aus, sind in guten bis sehr guten Lagen und mit einer guten Verkehrsanbindung versehen.

Darüber hinaus punktete der Living + Working beim Rating sehr positiv mit der sektoralen Aufschlüsselung in die vier Nutzungsarten, der Finanzstruktur bzw. der als risikoarm klassifizierten Liquiditätsanlage und der Integration in den Swiss Life-Konzern. Das breit aufgestellte Netzwerk von Swiss Life Asset Managers Real Estate mit mehr als 1.700 Mitarbeitern an 22 Standorten trägt entscheidend zu einer zeitnahen Umsetzung der Investitionsstrategie bei.

Der geplante Zielwert von 2,5 Prozent BVI-Jahresrendite wurde im letzten Geschäftsjahr mit 3,1 Prozent p.a. erneut überschritten. Getragen wird die Rendite auch weiterhin durch Wertsteigerungen der Fondsimmobilen, die im letzten Geschäftsjahr 80 Basispunkte ausmachten.

In den Anlageentscheidungen und dem Risikomanagementansatz sollen künftig Nachhaltigkeitsaspekte stärker berücksichtigt werden. 2018 hat Swiss Life Asset Managers die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet und ist auch Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

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

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- News
- Im Portrait
- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick
- Termine

Offener Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life Living + Working sichert sich «Villa Grüntal» in Berlin und «Lessinghöfe» in Neu Wulmstorf

Mit den jüngsten Ankäufen in Berlin-Zehlendorf und im Südwesten Hamburgs ist das Fondsportfolio rund zwei Jahre nach Vertriebsstart auf 21 Objekte angewachsen.

Hier gehts zur [Pressemitteilung](#).

Immobilienportrait: „Waldstadt Center“

Das Waldstadt Center ist ein zweigeschossiger Gebäudekomplex mit rund 13.500 Quadratmetern Mietfläche. Es befindet sich am Moosfenn 1 im Süden der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Erbaut wurde das Objekt 1995 und 2015 einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Das Waldstadt Center ist vollständig vermietet, die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rund neun Jahre.

Im Erdgeschoss des Objektes befindet sich der Ankermieter Kaufland auf einer Fläche von circa 7.400 Quadratmetern. Im 1. Obergeschoss sind ein Fitnessstudio und eine Tanzschule ansässig. Der zentrale Eingang mit verschiedenen kleinteiligen Mieteinheiten ist im eingeschossigen, L-förmigen Hauptgebäudekörper angesiedelt. Mit rund 10.800 Quadratmetern nimmt der Einzelhandel die größte Mietfläche im Objekt ein. Weitere rund 1.300 Quadratmeter sind für Büroflächen vermietet, der Freizeitbereich umfasst weitere rund 1.280 Quadratmeter. Insgesamt gliedert sich das Center in 36 Mieteinheiten, darunter sind zurzeit diverse Dienstleistungsangebote wie eine Änderungsschneiderei, ein Optiker sowie eine Apotheke ansässig. 210 kostenfreie Parkplätze befinden sich direkt vor dem Center.

Die Potsdamer Innenstadt ist von hier aus sowohl mit ÖPNV als auch mit dem Pkw in circa 10 Minuten zu erreichen. Eine Straßenbahn- und eine Bushaltestelle befinden sich in direkter Nähe des Waldstadt Centers. Zusätzlich besteht auch ein Regionalbahnanschluss über den nahegelegenen Bahnhof Potsdam-Rehbrücke. Durch die Nähe zur A115 und die angrenzenden Autobahnen (A2, A9, A10) ist das Objekt optimal an die Verkehrs-Infrastruktur der Region angebunden und erweitert das Einzugsgebiet bis in den wohlhabenden und kaufkraftstarken Berliner Südwesten. Die Vielzahl der Wohnbauprojekte in der Nähe des Centers sprechen für die hohe Lebensqualität an diesem Standort.

Das Potsdamer Waldstadt Center ist seit Mitte 2019 im Portfolio des Living + Working. Weitere Infos zum Objekt finden Sie [hier](#) oder in der

Living + Working Galerie.



Im Gespräch mit Dr. Christine Bernhofer: „Unser Ziel des gesunden Wachstums haben wir konsequent umgesetzt.“

Der Swiss Life Living + Working hat kürzlich das Fondsvolumen von über einer halben Milliarde Euro überschritten. Wie zufrieden sind Sie mit der bisherigen Entwicklung des Fonds?

Sehr zufrieden – aber nicht nur, weil wir bereits zwei Jahre nach Vertriebsstart die 500 Millionen-Euro-Fondsvolumenmarke überschritten haben, sondern weil wir im Gleichtakt auch die passenden Immobilien ankaufen konnten. Für unsere ausgewählten Vertriebspartner konnten wir so den Fonds durchgängig für neue Anlegergelder offenhalten. Unser Ziel des gesunden Wachstums haben wir perfekt umgesetzt.

Wie sieht Ihre Prognose für 2020 aus?

Wir haben bewiesen, dass wir den Living + Working durch unseren innovativen Ansatz erfolgreich im Markt positionieren konnten. Das fällt natürlich immer mehr Banken, Sparkassen und freien Finanzberatern auf. Daher gehen wir weiterhin von einem dynamischen Wachstum aus. Im Mittelpunkt wird dabei immer das gesunde Wachstum stehen – sprich, wir wollen nur so schnell wachsen, wie wir auch Immobilien ankaufen können. Und hier zahlt es sich aus, dass wir als Swiss Life Asset Managers so breit in Europa aufgestellt sind. Von daher bin ich zuversichtlich, dass wir auch im kommenden Jahr sehr dynamisch wachsen. Vor allem, werden wir nach wie vor profitable Immobilien für die Anleger erwerben und eine attraktive Rendite erwirtschaften.

Wie schätzen Sie den deutschen Immobilienmarkt derzeit ein? Ist die Neuakquisition aktuell schwieriger als noch vor einem Jahr, gibt es weiter geeignete Objekte?



Dr. Christine Bernhofer ist seit Oktober 2016 Geschäftsführerin und CEO der Swiss Life KVG. Seit Juli 2019 ist sie zusätzlich als COO für Swiss Life Asset Managers Deutschland tätig. In ihren Verantwortungsbereichen fallen unter anderem die Entwicklung der Unternehmensstrategie und der Fondsmanagement- und Vertriebsaktivitäten. Die Diplom-Kauffrau studierte BWL an der Ludwig-

Aufgrund der Niedrig- und Negativzinspolitik bleiben verlässliche Anlagealternativen sehr rar und damit Immobilien im Fokus von privaten und institutionellen Anlegern. Die daraus entstandene enorme Nachfrage macht die Märkte sehr eng. Insofern wird die Akquisition neuer Fondsimmobilien so anspruchsvoll bleiben, wie im vergangenen Jahr, bei mindestens gleichhohen Preisen. Geeignete Objekte finden wir weiterhin. Hier profitieren wir von der Immobilienerfahrung und schlicht der Marktdurchdringung der Swiss Life als einer der größten Immobilieninvestoren Europas. Aktuell verwalten wir im Konzern über 86,5 Milliarden Euro.

Und wie schaut es aus Ihrer Sicht in den anderen Ländern Europas aus?

Da die Niedrigzinspolitik der EZB die ganze EU betrifft, haben wir speziell an den etablierten Investmentmärkten in Westeuropa eine sehr vergleichbare Entwicklung der Nachfrage und der Preisentwicklung. Osteuropa hat hingegen eine eher verhaltene Entwicklung, allerdings ist dort unseres Erachtens das Preis-Niveau zu hoch.

Für welche Segmente sehen Sie künftig die größten Wachstumschancen?

Im Living + Working wollen wir in allen vier Nutzungsarten wachsen. Wir sind hier mit der Multi-Nutzungsarten-Strategie optimal auf die Zukunftstrends ausgerichtet und bilden mit unserem Portfolio die großen sozio-ökonomischen Gesellschaftstrends in Europa ab. Zu diesen Megatrends zählen die demographische Entwicklung, die Urbanisierung oder auch der Einfluss des Internethandels auf den stationären Handel. Wir sind in diesem Umfeld genau dort aufgestellt, wo wir die langfristig lukrativsten und stabilsten Wachstumschancen sehen.

Wie schalten Sie nach langen Arbeitstagen ab und wie sieht Ihr Jahresausklang 2019 aus?

Abschalten kann ich am schnellsten, wenn ich bei meiner Familie bin oder mit meinem Pferd draußen in der Natur. Nach den tollen Erfolgen in 2019 werden wir im Januar im Team kräftig feiern und Anlauf für das neue Jahr nehmen. Darauf freue ich mich schon sehr.

Maximilians-Universität in München, an der sie auch promovierte. Zuvor war sie in leitenden Positionen bei Immobilientochter der UBS, TMW Pramerica sowie der MEAG.

Europaweit Nachholbedarf an Finanzbildung und Beratung bei Frauen

Es mangelt den Frauen in Europa an finanziellem Selbstbewusstsein, Anlagekenntnissen und Zeit in der Alltagshektik, um das immerhin angesparte Kapital an den Finanzmärkten anzulegen. Zu diesem Ergebnis kam eine Umfrage von J.P. Morgan Asset Management im Herbst 2019. Demnach horten die zwischen 30- und 65-jährigen Europäerinnen

(einschließlich Großbritannien) rund 200 Milliarden Euro in ihren Sparstrümpfen, 45 Milliarden Euro davon könnten auf Deutschland und Österreich entfallen. Für die Umfrage wurden europaweit insgesamt rund 3.000 Frauen befragt.

Nur ein knappes Drittel der Befragten (34 Prozent) gab an, im Umgang mit Geld über ein hohes Maß an Selbstvertrauen zu verfügen. Beim Wissen um das Thema Finanzen besteht sogar noch deutlich mehr Nachholbedarf: Nur 21 Prozent der befragten Europäerinnen stimmten der Aussage zu, dass sie beim Thema Finanzen sachkundig seien.

Grundsätzlich lassen die Ergebnisse eine Einteilung in zwei Finanz-Gruppen zu: Einerseits all jene Frauen mit einer starken Affinität zum Investieren und andererseits all jene Frauen, die sich tendenziell wohler fühlen, wenn sie das Geld ganz klassisch sparen. In der ersten Gruppe bilden Frauen, die selbstsicher und kontrolliert als engagierte Anlegerinnen auftreten, die Mehrheit. Diese Frauen - mehr als die Hälfte dieser Gruppe war über 50 Jahre alt und kurz vor dem Eintritt in den Ruhestand - möchten ihre Finanzen selbst gestalten und vermeiden üblicherweise übermäßige finanzielle Risiken. Diese Gruppe ist hinsichtlich Investments selbstbewusst und sachkundig. Gruppe zwei wird von den „Passiven Behüterinnen“ mit einem Sicherheitsbedürfnis dominiert. Sie fürchten sich allgemein vor Marktschwankungen und finanziellen Verlusten. Hier ist Sicherheit wichtiger als höhere Erträge.

Allerdings zeigen sich hier in den Ländern große Unterschiede. Während die „Passive Behüterin“ in Schweden fast 30 Prozent ausmacht, sind es in Deutschland und Österreich gerade einmal 15 Prozent. Diese Frauen wissen zwar um die Bedeutung finanzieller Unabhängigkeit. Sie fühlen sich jedoch durch unterschiedliche Faktoren, wie fehlendes Selbstvertrauen und begrenzte Anlagekenntnisse gehemmt, jenseits des klassischen Sparens aktiv zu werden. In Deutschland und Österreich ist vor allem der Typ „Selbstsicher und kontrolliert“ zu finden (fast 30 Prozent).

Da hiernach viele Frauen also über beachtenswerte finanzielle Grundlagen verfügen, schlummert ein enormes Potenzial in deren Motivation, langfristig mehr aus ihrem Geld zu machen. Das funktioniert am besten, wenn eben nicht nur fleißig Geld auf dem Sparbuch geparkt wird, denn dieses eignet sich in der aktuellen Situation nicht mehr für den Vermögensaufbau. Im Gegenteil liegen die hier erzielten Zinsen deutlich unter der Inflation. Zielgerichtete Beratung und entsprechend aufbereitete Informationen zu Finanzprodukten können hier Frauen bestärken, eigene und vor allen Dingen langfristig ertragreiche Entscheidungen über ihre Finanzen zu treffen, und eine eigene Vorsorge aufzubauen.

Denn: Wie ebenfalls eine Vielzahl anderer Studien belegt, sind Frauen dank weiblicher Intuition und Vorsicht durchaus recht erfolgreich in punkto Vermögensaufbau. Sie erwirtschaften im Vergleich zu Männern sogar oft höhere Renditen.

Zinsausblick 2020

Die Geldpolitik der EZB wird auch 2020 ein Reizthema bleiben. Es ist offensichtlich, dass Sparer und Investoren sich auf eine längere Phase mit niedrigen Zinsen einzustellen haben. Wir leben in einer Ära der Finanzrepression. Geldpolitik und regulatorische Maßnahmen sichern eine günstige Refinanzierung der Schulden.

Dank der Anleihekäufe durch die EZB verzinst Italien seine Schulden heute durchschnittlich zu 2,6 Prozent. Zum Höhepunkt der Schuldenkrise im Juli 2012 lag die Verzinsung bei 4,4 Prozent. Die finanzielle Repression funktioniert. Auch Deutschland hätte seine Staatschuldenquote ohne Hilfe der EZB nicht so rasch wieder unter die 60 Prozent Maastricht-Grenze bringen können.

Neben der Zentralbank kommt auch der Regulator ins Spiel: Eigenkapitalanforderungen an die Banken und Versicherer schaffen gefangene Investorengruppen, welche Anleihen des eigenen Staates als „risikofreie“ Anlage auf ihre Bilanz nehmen. So bleiben die Nominalzinsen gedeckelt, die Realzinsen unter Berücksichtigung der Teuerung sogar negativ. Im ersten Quartal 2020 wird dies noch deutlicher zu Tage treten. Denn kurzfristig wird die Inflationsrate in Deutschland bis März auf rund 2,0 Prozent steigen. Doch dies bewegt die EZB nicht zur Änderung ihrer Politik. Weil der Anstieg der Inflation auf die Schwankungen der Energiepreise aus dem Vorjahr zurückgeht, ist er als vorübergehend zu betrachten. Ende 2020 wird die Inflation nur noch 1,2 Prozent betragen.

Und da sind wir beim Kern der Zinsprognose. Die EZB verfolgt die Wahrung der Preisstabilität. Nach ihrem Verständnis erreicht sie dieses Ziel, wenn die Inflation in der Eurozone nachhaltig «nahe bei, aber unter 2 Prozent liegt». Überschiesst die Inflation diesen Wert, so verpflichtet sich die EZB zur Straffung der Geldpolitik, liegt die Inflation aber weit unterhalb von 2 Prozent, sieht sie keine Alternative zur ultralockeren Geldpolitik. Aktuell, und wohl auch wieder gegen Ende des Jahres 2020, weisen nur drei Mitgliedsländer der Währungsunion eine Inflation von über 1,8 Prozent aus. Das Gewicht dieser drei Staaten am Bruttoinlandsprodukt der Eurozone macht aber nur 6 Prozent aus. Die EZB wird deretwegen nicht an der Zinsschraube drehen.

Man kann der EZB den Vorwurf machen, das Inflationsziel als Ausrede dafür zu verwenden, weiterhin Finanzrepression betreiben zu können. Gegen die EZB zu wetten, und auf einen raschen Anstieg der Inflation oder gar der Langfristzinsen zu setzen, sollte man deswegen aber nicht. In unserem Basisszenario gehen wir von einer Fortsetzung der Negativzinspolitik und der Anleihekäufe durch die EZB aus. Von einer raschen Belebung der Konjunktur in Europa ist nicht auszugehen, denn anders als in den Aufschwungsphasen 2010 und 2016 fallen die Schwellenländer als Wachstumslokomotive aus. Wir erwarten deshalb,

dass die Rendite auf eine Bundesanleihe mit einer Laufzeit von zehn Jahren auch in einem Jahr noch immer eine negative Rendite von rund -0,3 Prozent aufweisen wird.

Die Vergangenheit zeigt, dass Phasen der finanziellen Repression bis zu 30 Jahre dauern können. Eine gut erforschte Episode sind die Jahre 1950 bis 1980 in den USA. Nach Bereinigung um die Inflation verloren festverzinsliche Anlagen in dieser Zeit an Wert. Wer in Aktien, Gold oder Immobilien investierte, fuhr dagegen selbst nach Abzug der Teuerung einen Vermögenszuwachs ein. Staatliche Schuldner haben einen langen Atem, wenn sie sich auf die Unterstützung der Notenbank und der Regulatoren verlassen können. Die aktuelle Niedrigzinsphase in Europa ist gekommen um zu bleiben.

Termine

FONDS professionell Kongress:

- 29. - 30. Januar 2020 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 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*

erst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).

Datenschutz

[Impressum](#)

[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzerklärung](#)

Folgen Sie uns

