

Wir sagen Danke!

Nach nur rund 2 Jahren seit Vertriebsstart im Sommer 2017 haben wir es geschafft, das Fondsvolumen des „Living + Working“ auf über 500 Millionen Euro anwachsen zu lassen. Für den Zuspruch und die tolle Unterstützung unserer Vertriebspartner sowie natürlich das Vertrauen der Anleger bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich.



Andreas Weber, Gül Habasch, Christoph Schiebel, Klaus Speitmann, Oliver Opitz (v.l.n.r.)

Hurra, der neue Living + Working - Erklärfilm ist da!

Mit den vier verschiedenen Nutzungsarten: Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel investiert der Fonds in ein langes, selbstbestimmtes Leben und bedient die Megatrends unserer Zeit. Ein Tag in der Living + Working - City veranschaulicht den außergewöhnlichen und innovativen Immobilien - Mix und begleitet Lena, Wolfgang und William im ganz normalen alltäglichen Wahnsinn. Viel

Spaß beim Anschauen!

Immobilienportrait: Vier Büro- und Einzelhandelsobjekte in Pariser Innenstadt

Vier Büro- bzw. Einzelhandelsobjekte in bester Pariser Innenstadtlage zählen seit Anfang des Jahres 2019 zum Portfolio des Living + Working. Alle vier Objekte sind vollständig vermietet und punkten mit sehr guten Ausstattungsmerkmalen sowie architektonisch eindrucksvoller Attraktivität.

Zwei der Objekte befinden sich im Arrondissement de l'Élysée – dem 8. Bezirk, welcher aufgrund seiner Nähe zur Champs-Élysées sowie der Vielzahl architektonisch faszinierender Gebäude, bekannter Monumente und Luxusboutiquen recht populär ist. Es ist das wichtigste politische Zentrum der Hauptstadt aufgrund des Sitzes des Staatspräsidenten und des Innenministeriums, zahlreicher Botschaften und internationaler Medienbüros.

116 Rue la Boétie

Das Objekt entstand im Zuge der großen Restrukturierung unter Baron Haussmann zwischen 1850 und 1914. Das prestigeträchtige Eckhaus beinhaltet auf rund 630 Quadratmetern Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss eine Weinhandlung, eine Apotheke und einen Optiker. Ein

Schnellrestaurant zählt ebenso dazu. In den oberen Etagen befinden sich Anwaltsbüros und Gäste-Appartments zur gewerblichen Vermietung. Insgesamt überzeugt das Gebäude durch einen sehr guten Zustand. Weitere Infos zur Immobilie finden Sie auf unserer [Immobilien](#)seite.



87-89 Rue la Boétie

Ein weiteres Objekt des Living + Working in Paris liegt ebenfalls in der Rue la Boétie und ist in den 60er Jahren entstanden. Es umfasst die 5. Gebäudeetage mit rund 1.300 Quadratmetern Mietfläche. Dazu gehören im Außenbereich 13 Parkplätze und damit in der Seine-Metropole ein äußerst begehrtes Objekt-Merkmal. Durch eine Renovierung im Jahr 2017 ist die gesamte Gebäude-Etage auf dem neuesten Stand. Weitere Infos zur Immobilie finden Sie auf unserer [Immobilien](#)seite.



25 Boulevard Sébastopol

Auf dem 1,3 Kilometer langen Hauptverkehrsknotenpunkt der Metropole befindet sich das kunstvolle Eckgebäude im 1. Arrondissement. Das als Arrondissement du Louvre bekannte Viertel gehört zu den ältesten Stadtteilen von Paris und lebt von großen, vielseitigen Einkaufszentren. Die rund 1.100 Quadratmeter werden zu 75 Prozent vom Einzelhandel und zu 25 Prozent als Büros genutzt. Ein amerikanisches Restaurant sowie ein Fleischspezialist teilen sich das Erdgeschoss, während die Büroräume von Unternehmen für Buchhaltung und Werbung angemietet sind. Weitere Infos zur Immobilie finden Sie auf unserer [Immobilien](#)seite.



44 Rue Copernic

Im Arrondissement Passy befindet sich ein weiteres Objekt des Living + Working Portfolios. Es handelt sich um ein Herrenhaus in der Rue Copernic. Das Objekt ist umgeben von Nobelboutiquen und High-End Fashion Stores in ikonischer Architektur. Im Stil des Pariser Städtebaus um 1850 fügt sich das Herrenhaus mit privatem Garten elegant in das schöne Viertel im 16. Arrondissement ein, welcher zusammen mit einem Pariser Vorort und dem 7. Stadtbezirk das teuerste und wohlhabendste Residenzviertel der französischen Hauptstadt bildet. A-Mieter wie Anwaltskanzleien und Botschaften haben sich

dort niedergelassen. Die Metro-Station „Victor Hugo“ ist nur 150m vom Objekt entfernt, der zentrale Etoile Charles de Gaulle - Verkehrsknotenpunkt für die Metro, Bus und Bahn liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Rund 1.800 Quadratmeter bieten im vollvermieteten Objekt viel Platz für Bürofläche. Nach einer vor kurzem erfolgten Renovierung bieten die Gebäude-Etagen auch hier modernen und hochwertigen Standard. Weitere Infos zur Immobilie finden Sie auf unserer [Immobilien](#)seite.



Im Gespräch mit Walter Seul: „Sorgfältig ausgewählte Auslandsinvestitionen lohnen sich.“

Inzwischen sind Objekte in drei Ländern außerhalb Deutschlands im Portfolio. Wie aufwendig ist der Ankauf ausländischer Objekte?

Der Kauf von Auslandsimmobilien ist vor allem aufgrund anderer rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen erheblich aufwendiger. Hinzu kommen andere Marktusancen und natürlich auch ein höherer Aufwand durch andere Sprachen. Deshalb sollten auf eine erste Investition in einem ausländischen Markt immer weitere folgen. Das relativiert den Aufwand beim ersten Markteintritt. Insofern halten wir die Länder mit bisher nur einer Investition für den Living + Working weiter im Blick.



Walter Seul
ist Leiter
Fondsmanag
bei der
Swiss Life
KVG. Er
verantwortet
unter
anderem
das
Fondsmanag
des Swiss
Life Living +

Welche anderen Länder Europas haben Sie aktuell im Visier?

Derzeit können wir uns neben den bereits existierenden Auslandsinvestitionen auch Objekterwerbe in Finnland, Irland, Luxemburg, Österreich, Spanien und Portugal vorstellen und prüfen diese Märkte aktuell intensiv. Speziell die iberische Halbinsel hat sich wirtschaftlich gut erholt und die Wachstumszahlen steigen wieder, leider auch die Immobilienpreise. Insofern müssen wir hier besonders detailliert prüfen, ob sich eine Investition im Einzelfall wirklich langfristig lohnt.

Auf was ist generell bei Auslandsinvestitionen zu achten?

Auslandsinvestitionen sind zunächst kein Selbstzweck. Sie dienen der Diversifizierung des Portfolios und helfen damit bei den Zielen „Wert- und Ertragsstabilität“ des Fonds. Nicht in allen Fällen lassen sich durch Auslandsinvestments auch höhere laufende Renditen als mit deutschen Investments erzielen. Ich denke hier zum Beispiel an Core-Büroinvestments im CBD von Paris. Hier spielen dann eben portfoliostabilisierende Faktoren und/oder die auf solchen Märkten besonders hohe Liquidität des Investments die letztlich ausschlaggebenden Rollen. Der Fonds hat seine europäische Core-Strategie ja aus gutem Grund: Es gilt die Ertrags- und Wertstabilität zu sichern!

Wollten Sie immer schon den Beruf des Fondsmanagers ergreifen?

Immobilien haben schon immer einen großen Reiz auf mich ausgeübt. Deshalb wuchs bei mir früh der Wunsch, eine Entwicklung zu einem Immobilien-Investmentberater beziehungsweise Investment-Manager im Immobilienbereich zu machen.

Welcher Weg führte Sie zum Living + Working?

Im Jahr 2016 hatte ich mit dem Eintritt in den Swiss Life-Konzern die Möglichkeit, die Auflage des Living + Working als Fondsmanager aktiv zu gestalten. Die Chance zur Mitarbeit an der Auflage eines Offenen Immobilien-

Working, dem neuen Offenen Immobilienportfolio. Zuvor war der Dipl.-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 DWS) tätig.

Publikumsfonds ist etwas sehr Seltenes. Schließlich wurden seit Gründung der ersten Fonds dieser Art in Deutschland Ende der 1950er Jahre weniger als drei Dutzend aufgelegt. Die Anforderungen sind enorm, gerade mit Blick auf die Ressourcen, das Immobilien-Knowhow, die Regulierung und die notwendigen Vertriebsmöglichkeiten. Natürlich hat mich auch die Immobilien-Expertise sowie der exzellente Ruf der Swiss Life als Europas größter Immobilien-Investor angezogen.

Was finden Sie besonders reizvoll am Fondsmanagement in der Immobilienbranche?

Spannend finde ich die Funktion vor allem wegen der breiten Aufgabenstellung und der zentralen Schnittstellen-Funktion in allen Phasen des Immobilienlebenszyklus, vom Kauf, über das laufende Asset Management bzw. die Verwaltung und die Optimierung, bis hin zum Verkauf.

Welche Bedeutung hat Geld für Sie?

Für mich bedeutet Geld zu verdienen und zu haben, insbesondere Entscheidungsfreiheiten zu bekommen und damit unabhängiger zu sein. Letztlich geht es darum, selbstbestimmt zu leben.

Wofür geben Sie privat am liebsten Geld aus?

Ich reise für mein Leben gerne. Außerdem ist es bei meiner Leidenschaft für Immobilien klar, dass ich auch privat eine eigene Immobilie habe und natürlich in unserem Offenen Immobilienfonds investiert bin.

Deutschlands fleißige Sparer

Trotz historischem Niedrigzins auf Sparbücher pflegen Deutschlands Anleger weiter ihr Image als Sparbuch-Nation Europas. Nach einer Erhebung des Verbands Privater Bausparkassen nutzen 45 Prozent der Befragten am liebsten die Möglichkeit des Sparbuchs als Geldanlage, fast

ebenso viele das Girokonto (40 Prozent). Beide Möglichkeiten werden entweder überhaupt nicht (Girokonto) oder fast nicht mehr (Sparbuch) verzinst.

Interessanterweise stieg das Geldvermögen der Bevölkerung in den vergangenen Jahren stetig an: zuletzt auf 6,2 Billionen Euro*. Pro Kopf steht Deutschland damit auf Platz 18 der vermögendsten Länder der Erde - mit einem Netto-Geldvermögen von rund 52.000 Euro. Die Spitzenplätze belegen die USA (184.000 Euro) und die Schweiz (173.000 Euro). Im Vergleich mit anderen europäischen Ländern sind die Luxemburger die fleißigsten Sparer mit einer Sparquote von im Schnitt 22 Prozent, gefolgt von Schweden (18 Prozent) und Deutschland (17 Prozent). Laut Daten des statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) lag die durchschnittliche Sparquote in der EU 2018 bei rund zehn Prozent. Die Insulaner des Vereinigten Königreichs legen nur etwa vier Prozent des frei verfügbaren Einkommens zurück und haben somit die rote Laterne im Vergleich.

Wofür wird jeden Monat fleißig das mühsam Erarbeitete aufs Sparbuch gepackt? Disziplin gilt vor allem einerseits Unvorhersehbarem, der so genannte Notgroschen für Reparaturen, Zahnersatz oder ein neues Auto. Konsumprodukte auf Kredit zu kaufen ist in anderen Ländern hingegen weitaus verbreiteter, Deutsche schränken sich lieber ein statt sich Geld zu leihen oder die Kreditkarte zum Einsatz zu bringen. Auch wissen andererseits immer mehr Menschen hierzulande um den Fakt, dass im Rentenalter trotz langer harter Arbeitsjahre nicht per se genügend Geld vorhanden sein wird, um sorgenfrei den Ruhestand genießen zu können.

Verknüpft man nun das eine mit dem anderen, kommt man unweigerlich an den Punkt, dass Deutschland zwar wie eh und je fleißig und gerne spart, nur leider eben noch nicht wirklich zielführend. Bankeinlagen verheißen der Vielzahl der Sparer noch immer Stabilität, geringes Schwankungspotenzial oder gar Ausfallrisiken. Sparbücher sorgen allerdings nicht für Vermögensaufbau, im Gegenteil: Auf das Sparbuch gibt es 0,2 Prozent Zinsen, dem steht

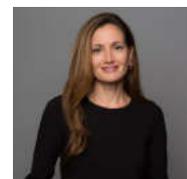
eine Inflation von zuletzt 1,8 Prozent entgegen. Daraus ergibt sich am Ende des Jahres ein Kaufkraftverlust von 1,6 Prozent. Immer mehr Menschen öffnen sich inzwischen jedoch der Einsicht, dass eine Streuung in verschiedene Anlagen die zuverlässigste Strategie zum Vermögensaufbau ist. Als gute Alternativ-Anlageform geraten Offene Immobilienfonds für Privatanleger verstärkt in den Fokus. Sie punkten mit einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 2,7 % und sind aufgrund der eher geringen Rendite-Schwankungen und des eingebauten weitest gehenden Inflationsschutzes eine stabile und gute Basisanlage. Da hierzulande die meisten Anleger gegenüber Immobilien als substanziellem Wert im Vergleich zu spekulativen Anlagen an der Börse positiv eingestellt sind, sind sie eine echte Alternative, die auch zum Vermögensaufbau für später geeignet ist.

* Global Wealth Report der Allianz

Paris – pulsierende Metropole und Mekka für Immobilieninvestments

Paris steht bei Touristen für Geschichte, Architektur, Mode, Luxus und Liebe – bei 2 Millionen Einwohnern in der Kernstadt unterstreichen 17 Millionen Übernachtungsgäste die Bedeutung des Tourismus. Für jeden Immobilieninvestor bleibt Paris indes angesichts starker Wirtschaft und Immobilienmärkte ein Schwerpunkt für langfristige Anlagen. Aufgrund der derzeitigen Tendenzen hin zur globalen Konjunkturabschwächung ist „Stockpicking“ am richtigen Standort das Gebot der Stunde, für mehr Stabilität und langfristig höhere Performance.

Die Kernstadt von Paris (Inner Paris) ist mit einem Anteil von 17% am BIP der wichtigste Motor der französischen Wirtschaft; insgesamt steht die Region Paris sogar für 30% der nationalen Wirtschaftsleistung. Das BIP pro Kopf erreicht mit rund 100.000 € pro Jahr das Dreifache des nationalen Durchschnitts und spiegelt die hohe



Ein
Gastbeitrag
von **Dr.
Béatrice
Guedj**, Head
of Research
&
Innovation,
Swiss Life
Asset
Managers
France.

Produktivität in der Stadt wieder. Positive externe Effekte durch die gute Infrastruktur und ein großes, qualifiziertes Arbeitskräftepotential treiben die Leistungsfähigkeit an. Paris bietet mehr als 3,2 Millionen Arbeitsplätze, d.h. 11,5% der Gesamtbeschäftigung in Frankreich, wodurch sich sowohl für die Wirtschaftsbranchen als auch die Beschäftigten viele Synergien ergeben. Diese Strukturen sind Grundlagen und Gründe, warum Paris den nationalen Durchschnitt bei Wirtschaftsleistung und Beschäftigungswachstum übertrifft. Die Arbeitslosenquote lag in den vergangenen zehn Jahren im Mittel rund 1,3 Prozentpunkte unter dem nationalen Durchschnitt: Aktuell beträgt sie 6,7%, gegenüber 8,4% landesweit.

Der weltweite Megatrend der Urbanisierung stärkt Inner Paris in der Rolle als nationaler und internationaler Magnet. Die Stadt hat zunehmend Investitionen von Unternehmen, Innovationen und junge Hochqualifizierte angezogen - drei Schlüsselfaktoren für langfristigen Wachstum. Paris hat sich als innovationsorientierter Standort etabliert (Digitalisierung, KI) mit Ausstrahlung auf traditionelle Sektoren wie Banken, Versicherungen, IuK oder Luxusgüter. Das technologiefreundliche Umfeld bildet eine wichtige Quelle für Wettbewerbsfähigkeit und Effizienz für internationale wie nationale Unternehmen.

Der Büromarkt Paris ist seinerseits attraktiv für die Nachfrage von Mietern und den Appetit von Investoren. Die Innenstadt von Paris ist der „place to be“, um sowohl hochproduktiv zu arbeiten als auch Talente anzuziehen, wodurch eine dauerhaft hohe Vermietungsleistung sichergestellt wird. Die Position von CBD und anderen traditionellen Büromärkten hat sich durch stärkere Diversifizierung der Mieterbasis und deren Bereitschaft, für erstklassige Büros entsprechende Mieten zu zahlen, deutlich erhöht. Google, Facebook und weitere internationale Technologie-Konzerne haben sich in der Stadt angesiedelt, um von der Nähe zu Start-ups zu profitieren, aber auch Synergieeffekte mit anderen großen Kunden für sich zu nutzen. Die starke Nachfrage der Mieter hat das Angebot an Büroflächen in zusätzlichen Stadtteilen erhöht und deren Charakter verändert. Zum einen haben

die Mietpreise angezogen, und dieses Wachstum wird sich fortsetzen. Zum anderen hat die Nachfrage nach Büroraum die Gentrifizierung mit Blick auf den Wohnungsmarkt und den Einzelhandel verstärkt. Qualifizierte Arbeitskräfte aller Altersklassen bevorzugen in der Regel im Stadtzentrum von Paris zu arbeiten und zu leben.

Der Pariser Immobilienmarkt bietet damit langfristig attraktive Anlagemöglichkeiten in den verschiedenen Bereichen des Immobilienmarktes. Der Living + Working hat in einem ersten Schritt den Fokus auf den Bürosektor gelegt.

Hier finden Sie unser [Immobilienportfolio](#).

Termine

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

- 16.10.2019 Stuttgart
- 17.10.2019 Frankfurt
- 28.10.2019 Leipzig
- 29.10.2019 Berlin
- 30.10.2019 Hamburg
- 31.10.2019 Düsseldorf

Bitte [kontaktieren](#) Sie uns, falls Sie sich für eine der 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](#).*

Datenschutz

[Impressum](#)
[Rechtliche Hinweise/](#)
[Disclaimer](#)
[Datenschutzhinweise](#)

Folgen Sie uns

