

Im Gespräch mit Nikolai Schmidt, Chefeinkäufer für Gesundheitsimmobilien für den neuen Swiss Life Living + Working

„Im Bereich der Gesundheitsimmobilien gehören wir zu den Marktführern in Deutschland.“

Was macht Gesundheitsimmobilien so besonders?

Zunächst passen Gesundheitsimmobilien perfekt zur Fondsstrategie des Living + Working, denn wir setzen mit ihnen aktiv auf den Megatrend demografische Entwicklung. Die Anzahl älterer Menschen steigt in Europa von Jahr zu Jahr und der Bedarf an medizinischen Einrichtungen und auch Immobilien zum längeren selbstbestimmten Leben ist enorm. Dann haben Gesundheitsimmobilien eine sehr langfristige Ausrichtung mit einem hohen Nachhaltigkeitswert.

Gesundheitsimmobilien sind ein weites Feld. Welche Objekte stehen für Sie hier im Fokus?

Für uns stehen Pflegeheime, Medizinische Versorgungszentren (MVZ), Arzthäuser, aber auch spezielle Wohnformen wie betreutes Wohnen oder auch sonstige ambulante Versorgungseinrichtungen im Fokus.

Welche Besonderheiten gibt es bei Gesundheitsimmobilien zu beachten?

Neben der Standortwahl spielen die Betreiber Auswahl und das Konzept eine große Rolle. Gerade beim Betreiber achten wir auf eine langjährige Erfolgsbilanz. Hier ist unsere starke regionale Marktdurchdringung von großer Bedeutung.

Wie sieht Ihre Erfolgsbilanz bei Gesundheitsimmobilien aus?

Im Bereich der Gesundheitsimmobilien gehören wir zu den Marktführern in Deutschland. Wir sind in diesem Segment seit über 10 Jahren erfolgreich engagiert. Bis dato haben wir rund 440 Millionen Euro in 35 Objekte investiert, vornehmlich für institutionelle Investoren. Jetzt stellen wir diese Expertise im Living + Working auch Privatanlegern zur Verfügung.

Woher kommt das Interesse an diesem Immobiliensegment?

Gesundheitsimmobilien erzielen vergleichsweise höhere Renditen. Hinzu kommen die langen Laufzeiten der Mietverträge, 20jährige Pachtverträge mit entsprechenden Betreibern sind keine Seltenheit. Darüber hinaus sind die Mietverträge meist indexiert. Auch die in der Regel meist günstigeren Ankaufpreise sind ein Faktor sowie die im Durchschnitt spürbar höhere Bonität der Mieter, unter anderem bei

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- Im Gespräch
- Wissenswertes
- Marktüberblick

Ärzten und Apotheken. Und schließlich sind die Betreiber und Ärzte überdurchschnittlich treue und damit langfristige Mieter.

Beschränken sich die Investments nur auf Deutschland?

Aktuell konzentrieren wir uns beim Living + Working auf Gesundheitsimmobilien in Deutschland. Da der demografische Megatrend aber für ganz Europa gilt, haben wir mittelfristig die gesamte DACH-Region, Skandinavien, die Benelux-Länder und Osteuropa im Blick.

Wie profitieren die Anleger des Immobilienpublikumsfonds Living + Working davon?

Die Renditen sind höher als bei anderen Immobiliennutzungsarten und Ankaufpreise moderater. Hinzu kommt eine Optimierung der Mischung im Liegenschaftsvermögen und eine bessere Verteilung der Chancen. In Summe bedeutet das langfristig stabile und vor allem höhere Renditechancen für den Living + Working als bei anderen Offenen Immobilienfonds.



Nikolai Schmidt ist Health-Care-Spezialist mit mehr als 10-jähriger Erfahrung im Gesundheitsimmobilien-Sektor. Seit 2018 leitet er den Ankauf von Health-Care-Immobilien bei CSRE. Er war in den letzten 10 Jahren für Transaktionen von Pflegeheimen, Ärzthäusern und Betreutem Wohnen in Höhe von mehr als 500 Mio. Euro verantwortlich. Bei seinem vorigen Arbeitgeber war er insbesondere für die Entwicklung von Ärzthäusern und verschiedenen Wohnformen (u.a. Betreutes Wohnen) in Deutschland zuständig.

Zum Schutze der Anleger: Regulierung und Transparenz bei Offenen Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds sind zum Schutz ihrer Anleger stark gesetzlich reguliert und dank dessen zugleich ein sehr transparentes Anlageinstrument. Den gesetzlichen Rahmen für Publikumsfonds bzw. deren Management bildet das Kapitalanlagegesetzbuch. Hierin sind alle Aspekte inländischer Fonds geregelt, angefangen von der Gründung bis hin zum Vertrieb. Es ist festgelegt, dass jeder Fonds nur durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und durch die Verwahrstelle (vormals Depotbank) kontrolliert werden muss. Während das Portfolio- wie auch das Risikomanagement bei den KVG liegt, fungiert die Verwahrstelle quasi als Treuhänder des Fondsvermögens. Dem Schutz des Fondsvermögens kommt besondere Bedeutung bei. Ein Schutzmechanismus ist zum Beispiel die Verwahrung des Fondsvermögens auf einem Sperrdepot bzw. -konto durch die Verwahrstelle. Fondsvermögen, Verwahrstellenvermögen sowie KVG-

Vermögen bleiben somit voneinander separiert und so vor dem möglichen Zugriff Dritter geschützt. Die Aufnahme ihrer Tätigkeit als Verwahrstelle bedarf der Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Sie ist in der Regel ein inländisch zugelassenes sowie unter staatlicher Aufsicht stehendes Kreditinstitut.

Insbesondere KVGs, also die Fondsanbieter müssen per Gesetz diverse Berichts- und Informationspflichten erfüllen. So tragen bspw. Produktinformationsblätter – auch wesentliche Anlegerinformationen (WAI) genannt – der Forderung nach verlässlicher und vor allem verständlicher Wissensgrundlage für Anleger Rechnung. KVGs sind verpflichtet, durch dieses Dokument (potenziellen) Anlegern einen Überblick über die Anlagepolitik (Art der Anlage, Risiken, Aussichten etc.) sowie die Gebührenstruktur des Fonds zu verschaffen. Sie müssen EU-weit einheitliche Standards erfüllen, anderenfalls drohen den KVGs bei Nichtverfügbarkeit hohe Bußgelder.

Die Fonds selbst unterliegen staatlicher Genehmigung und Aufsicht durch die BaFin. Sie kontrolliert auch die KVG und erhält jedes (Halb-)Jahr den durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kontrollierten Fonds-(Halb-)Jahresbericht. Die Berichtsprüfung erstreckt sich u.a. darauf, ob bei der Fonds-Verwaltung die Vorschriften des KAGB und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Bestimmungen beachtet wurden. Darüber hinaus muss der Bericht Angaben enthalten zu den Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten, den Zu- und Verkäufen während des Berichtszeitraums und der Anzahl der am Stichtag umlaufenden Anteile sowie natürlich den Wert je Anteilsschein. Diese beiden Angaben sind tagesaktuell für Anleger von besonderem Interesse und daher auch im Internet bzw. bestimmten Zeitungen verfügbar. Den Jahresbericht erhalten Anleger auf Verlangen kostenfrei.

Renaissance von Wohnen und Leben im suburbanen Raum

Die Zuwanderung in die Metropolen lenkt die Aufmerksamkeit in der Regel auf das Wachstum der Bevölkerung und den Bedarf an Wohnraum in den Kernstädten. Allerdings verlagert sich der Siedlungsdruck zunehmend auf die Umlandgemeinden, die auch Immobilieninvestoren attraktive Perspektiven bieten.

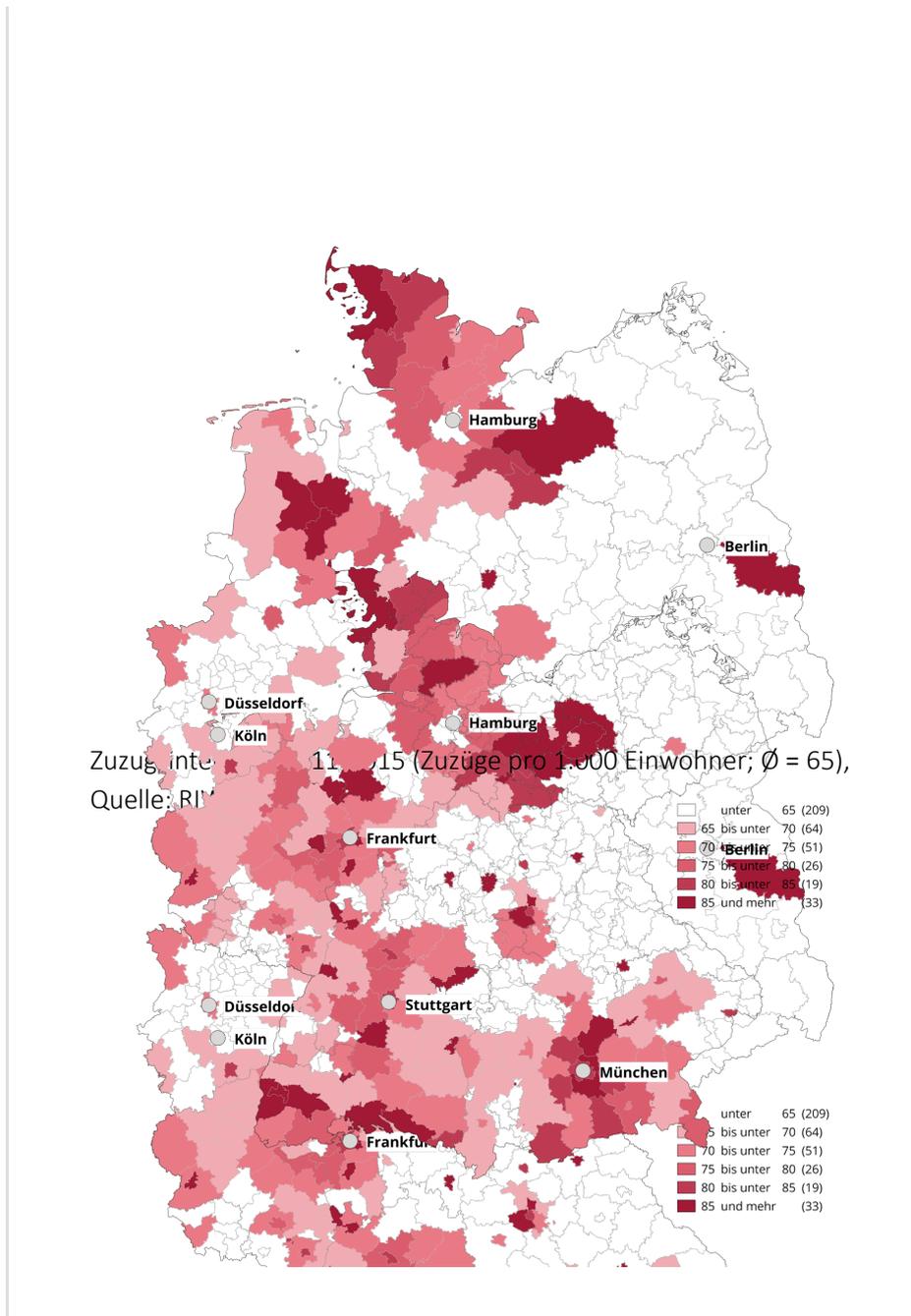
Die Urbanisierung bzw. Re-Urbanisierung ist einer der Megatrends der heutigen Zeit. Während jedoch zwischen 2000 und 2010 die Großstädte in Deutschland deutlich stärker gewachsen sind als ihr Umland, ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für die letzten Jahre eine deutliche Zunahme der Dynamik in den Umlandgemeinden. Städte wie München, Bonn und Wiesbaden hatten sogar einen negativen Binnenwanderungssaldo. Erklärungen lassen sich leicht finden: Der starke Anstieg von Mieten und Preisen in den

Kernstädten veranlasst vor allem Haushalte mit mittleren oder geringeren Einkommen auf bezahlbare Standorte auszuweichen.

Mit dem steigenden Bedarf an Wohnraum haben die Mieten und Preise aber auch im Umland in den letzten Jahren angezogen, wie folgende Beispiele verdeutlichen können. So legte Frankfurts Nachbarstadt Bad Vilbel 2012 bis 2016 bei der Einwohnerzahl um 5,7% zu; zugleich stiegen nach Angaben des Analysehauses bulwiengesa die Mieten in Bestandsgebäuden im Durchschnitt um 10,5%. Noch mehr Dynamik versprüht die Region um München: In Germering nahm die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 4,7% zu, die Mieten um 22,1%. Dennoch sind die Mietniveaus im Vergleich zur Kernstadt um ca. 25 Prozent niedriger und somit für breitere Bevölkerungsteile erschwinglich.

Mit der steigenden Einwohnerzahl wächst zugleich der Bedarf an Versorgungsinfrastruktur, gerade für die Basisversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gesundheitsversorgung oder die Kinderbetreuung. Für Anleger ergeben sich durch die „neue“ Suburbanisierung somit Anlagemöglichkeiten nicht nur im Wohn-, sondern z.B. auch im Handelsbereich. Dabei stehen die Wachstumsregionen im Umland bei großen institutionellen Investoren weniger im Fokus als die klassischen innerstädtischen Lagen.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Entwicklung der Wanderungsbewegungen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. In den Jahren nach 2010 verzeichnete das Umland zahlreicher Metropolen einen überdurchschnittlichen Zuzug, besonders auffällig in den Regionen Frankfurt, Hamburg, München oder Stuttgart.



* 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

