



Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,

Wohnimmobilien haben sich als Anker auch in unruhigen Zeiten bewiesen. Deshalb haben wir diesmal eine Ausgabe mit dem Schwerpunktthema «Wohnen» für Sie zusammengestellt. Im Immobilienportrait stellen wir Ihnen die neuen Wohnobjekte in Stade bei Hamburg sowie in Strausberg im Berliner Umland vor. Im Marktüberblick durchleuchtet Dr. Andri Eglitis aus dem Research-Bereich der Swiss Life Asset Managers Deutschland Wohninvestments im Umland von Metropolen.

Und zum Jahresende gibt Marc Brüttsch, Chefökonom bei Swiss Life Asset Managers, einen Ausblick auf das neue Jahr.

Wir wünschen Ihnen eine schöne Adventszeit, ein frohes, besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in ein gesundes, erfolgreiches Jahr 2021!

Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

Swiss Life Asset Managers kauft einen der «Lee Towers» in Rotterdam

Swiss Life Asset Managers hat einen der prestigeträchtigen «Lee Towers» im niederländischen Rotterdam erworben. Die Pressemitteilung finden Sie [hier](#).

Immobilienportrait der Wohnimmobilien in Stade (bei Hamburg) und Strausberg im Berliner Umland

Im rund 13 km von Hamburg entfernten Stade wurde 2020 im Stadtteil Campe das Wohnquartier «Festplatz/Köhnshöhe» im Lönsweg auf einem rund 7.500 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Insgesamt hat das aus fünf Gebäuden bestehende Ensemble eine Wohnfläche von fast 6.700 Quadratmetern und bietet 76 Wohneinheiten mit meist drei bis vier Zimmern.

Nachhaltige Bau- und Betriebsanforderungen spielen bei diesem Quartier eine wichtige Rolle. Deshalb wurden die Gebäude nach dem neuesten Energiestandard in KfW 55 errichtet. Die Außenfassaden sind nach norddeutscher Tradition verklindert und weisen so eine aufgelockerte Struktur auf.

Stade wurde im Jahr 994 gegründet und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises. Die Stadt und der Kreis wachsen seit vielen Jahren. Heute hat Stade fast 48.000 Einwohner und der gesamte Kreis über 200.000 Einwohner. Mit dem ÖPNV ist die Hamburger Innenstadt in 40-50 Minuten erreichbar.

Das zweite Objekt liegt im brandenburgischen Strausberg, das rund 40 km außerhalb von Berlin liegt. Die neu errichteten Wohngebäude befinden sich auf einem rund 9.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Fritz-Reuter-Straße. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 6.250 Quadratmetern finden 84 Wohnungen mit zumeist zwei bis vier Zimmern Platz.

Dank der zentralen Lage der Wohngebäude sind viele wichtige Punkte wie die S-Bahn-Anbindung nach Berlin oder auch die Altstadt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Gebäude sind umweltfreundlich an das moderne Fernwärmenetz angebunden und von den 84 Außenstellplätzen haben 13 eine Ladestation für Elektrofahrzeuge. Errichtet wurden die Wohngebäude zudem nach der neuesten Energieeinsparverordnung.

Strausberg wurde im Jahr 1240 gegründet und liegt im direkten Umland östlich von Berlin. Die Stadt hat aktuell rund 27.000 Einwohner und wächst seit einigen Jahren wieder sehr stetig.

Weitere Infos zum Objekt in Stade bei Hamburg finden Sie [hier](#) und zum Objekt in Strausberg bei Berlin finden Sie [hier](#) bzw. in der [Living + Working Galerie](#).

Im Gespräch mit Marc Brüttsch, Chefökonom bei Swiss Life Asset Managers «Wir sind bereits dabei, die Rezession zu überwinden.»

Wie sieht Ihre wirtschaftliche Prognose für die kommenden sechs Monate aus?

Im 3. Quartal gab es eine erfreuliche wirtschaftliche Erholung im Vergleich zum desaströsen 2. Quartal. Teilweise haben wir sogar zweistellige Wachstumszahlen gesehen. Allerdings kam dann die zweite Infektionswelle und die Erholung wurde in voller Fahrt zu guten Teilen ausgebremst. Für Deutschland erwarten wir im 4. Quartal insgesamt dennoch eine leicht positives Wachstumsergebnis.

Welche Unterschiede sehen Sie in der aktuellen Entwicklung im Vergleich zum 2. Quartal?

Wir haben inzwischen wertvolle Erfahrungswerte und können die Wirksamkeit von Maßnahmen besser abschätzen und damit auch die Wirtschaft schonender durch die Krise führen. Der zweite Lockdown ist folglich gezielter. Dann halten dieses Mal die Lieferketten und wir haben keine Produktions-Unterbrechungen. Positiv ist, dass wir einen jahreszeitlichen Transport-Rekord auf der Straße erleben, was sich anhand der LKW-Maut-Zahlen gut ablesen lässt. Dann hilft uns dieses Mal die globale Wirtschaftsentwicklung mit der deutlichen Erholung der asiatischen Länder. Sie stützen starke Exportnationen wie Deutschland. Beruhigend ist auch die relativ stabile Situation der Finanzmärkte.

Welche anderen Faktoren werden die europäische Wirtschaft 2021 stark beeinflussen?

Die Pandemie wird auch 2021 ein dominanter Faktor sein. Wichtig wird allerdings auch sein, wie sich die Wirtschaftspolitik in den USA entwickelt. Denn die Handelsstreitigkeiten zwischen den USA, Asien und der EU werden virulent bleiben. Allerdings dürfte mit dem neuen US-Präsidenten die Planungssicherheit steigen.

Wie können wir die größte Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg meistern?

Viele Staaten haben zügig reagiert und teils massive Finanzhilfen für ihre Wirtschaft aufgelegt. Es geht hier darum, die Zeit bis zu einer ausreichenden Verfügbarkeit von Impfstoffen zu überbrücken, und in diesem Punkt haben die europäischen Regierungen vieles richtig gemacht.

Wie stehen die Chancen, dass wir die Rezession 2021 in den Griff bekommen?

Wir hatten die Rezession grundsätzlich bereits in Teilen überwunden. Das laufende Stop-and-Go in der zweiten Welle führt allerdings zu einer deutlichen Verlängerung der Erholungsphase. Wir gehen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung von 2019 wohl erst wieder im Sommer 2022 erreicht wird. Positiv formuliert, wir sind bereits dabei die Rezession zu überwinden.

Wie realistisch ist es, dass wir zu der wieder gut anlaufenden Konjunktur in Asien rasch aufschließen?

Viele asiatische Volkswirtschaften, allen voran China, sind sehr dynamisch. Deshalb werden wir aktuell ins Hintertreffen geraten. Mittelfristig sehe ich aber durchaus gute Gründe für ein selbstbewusstes Auftreten der Europäer und der USA.

Wird Europa gestärkt oder geschwächt aus der Krise gehen?

Wichtig wird sein, dass Europa sowohl in der Wirtschafts- wie auch der Fiskalpolitik stärker zusammenwächst. Nur das dürfte es ermöglichen, entscheidende Weichen für die Zukunft zu stellen und rechtzeitig Mittel in zukunftssträchtige Branchen, Unternehmen und Technologien zu investieren.



Marc Brüttsch ist seit Abschluss des Studiums der Nationalökonomie und der Publizistikwissenschaften an der Universität Zürich für Swiss Life tätig. In den Jahren 1996 und 1997 lebte und arbeitete er in England. Anschließend übernahm er die Verantwortung für die Konjunkturanalyse als Grundlage der gruppenweiten Anlageentscheide bei Swiss Life. Seit März 2000 bekleidet er die Funktion des Chief Economist von Swiss Life Asset Managers. Wie auch bereits für die Jahre 2015 und 2017 zeichnete die Firma Consensus Economics in London ihn und sein Team jüngst für das Jahr 2019 mit dem seit 2013 vergebenen Gütesiegel „Forecast Accuracy Award“ für die beste Prognose zur Konjunktur in der Schweiz aus. Den gleichen Preis gewann er für 2019 erstmals auch für seine Prognosen für die Eurozone.

Liquiditäts-Management

Wie es bereits der Name der Fondsgattung sagt, investieren Offene Immobilienfonds nach deutschem Recht zum überwiegenden Teil in Immobilien. Ein Teil ihres Fondsvermögens halten sie allerdings auch in liquiden Mitteln vor, um zum einen in neue Liegenschaften investieren und zum anderen jederzeit Rückgaben von Anteilscheinen bedienen zu können.

5 % des Fondsvermögens müssen jederzeit als liquide Mittel täglich verfügbar sein. Maximal dürfen bis zu

49 % des Fondsvermögens in liquiden Mitteln angelegt sein. Dabei stellt sich die Frage, was unter liquiden Mitteln verstanden wird. Zunächst sind alle Vermögenspositionen außerhalb der Anlage in Immobilien und Grundstücke Liquidität, wenn auch unterschiedlich schnell verfügbar.

Dazu zählen Bankguthaben, Geldmarktinstrumente wie Sparanlagen und verzinsliche Sichtguthaben mit einer Laufzeit von bis zu rund 13 Monaten, festverzinsliche Wertpapiere von Emittenten hoher Bonität wie Schuldverschreibungen der Bundesrepublik Deutschland und auch an der Börse am geregelten Markt notierte Aktien, wenn auch nur zu maximal 5 % des Fondsvermögens. Insgesamt dürfen Wertpapiere von einem einzelnen Emittenten grundsätzlich maximal 5 % am Fondsvermögen ausmachen.

Beim Swiss Life Living + Working sind die Liquiditätsanlagen sehr konservativ angelegt. Das reduziert Risiken noch weiter und entspricht der stabilitätsorientierten Anlagepolitik des Fonds entgegen. So nutzen wir seit geraumer Zeit ausschließlich festverzinsliche Termin- und Tagesgelder. Diese Anlageformen gelten als extrem sicher, allerdings ergibt sich daraus in der seit vielen Jahren anhaltenden Niedrigst- und Negativzinsphase, dass nahezu keine relevanten Zinserträge erwirtschaftet werden können. Damit kommt dem Liquiditätsmanagement eine enorme Bedeutung zu. Denn jede unnötig gehaltene Liquidität verwässert die hart erarbeitete Rendite aus den Erträgen des Liegenschaftsvermögens.

Deshalb wendet der Swiss Life Living + Working viel Energie und seine besten Experten auf, um den Liquiditätsanteil zwar ausreichend für den Finanzbedarf vorzuhalten, aber eben gerade nicht überproportional.

Wohninvestments im Umland der Metropolen

In den Metropolregionen verschieben sich Strukturen: Mit Schlagzeilen wie „Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte“ oder „Große Städte verlieren zunehmend Einwohner an das Umland“ verdeutlichen in der jüngeren Zeit Studien von Forschungsinstituten die Veränderungen der regionalen Bevölkerungsverteilung. Damit verbunden sind Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, die Immobilieninvestoren erweiterte Anlagemöglichkeiten bieten.

Die deutschen Metropolen haben in den letzten Jahren stark an Bevölkerung gewonnen, wie die Beispiele Berlin, Frankfurt, Hamburg oder München mit Wachstumsraten zwischen 8 % und 14 % im Zeitraum 2010 bis 2019 unterstreichen. Der Zuzug junger Menschen aus dem Inland für Ausbildung und Berufseinstieg sowie die Zuwanderung aus dem Ausland sind wesentliche Treiber dieser Entwicklung.

Auf der regionalen Ebene der Metropolen und Großstädte sowie ihres jeweiligen Umlands zeigen Untersuchungen zur Binnenwanderung hingegen, dass die meisten großen Städte, darunter alle Metropolen, seit Mitte des letzten Jahrzehnts im Saldo Einwohner an ihr Umland verlieren. Vor allem Familien zieht es im suburbanen Raum in kleine Städte und Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung und Versorgungsinfrastruktur. Der Hauptgrund: Diese Kommunen bieten mehr Wohnungsangebot zu günstigeren Mieten und Kaufpreisen.

In welcher Form die Corona-Pandemie Effekte auf das groß- wie kleinräumige Wanderungsgeschehen haben wird, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Steigt wirklich das Bedürfnis der Stadtbewohner nach Wohnraum mit eigenem Garten im Umland weiter an? Und welche Dynamik erreicht die innereuropäische Arbeitsmigration, sobald die Restriktionen durch die Pandemie aufgehoben werden können? Werden gravierende Strukturbrüche ausgeklammert, so ist davon auszugehen, dass sowohl die Kernstädte weiter an Einwohnern und Haushalten zulegen werden als auch attraktive Umlandgemeinden. Allerdings bleiben die Großstädte mit ihrem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie ihrer hohen Lebensqualität der Anziehungspunkt der jeweiligen Region.

Für Immobilieninvestoren bietet somit die „klassischen“ Kernstädte genauso wie „aufstrebende“ Umlandgemeinden Investmentmöglichkeiten. Mietsteigerungspotential besteht aufgrund der hohen bzw. steigenden Nachfrage bei nicht hinreichendem Angebot an Wohnraum in beiden Teilräumen, wobei dem Umland aufgrund niedrigerer Mietniveaus tendenziell sogar stärkeres Wachstumspotential zugeordnet werden kann.

Das Fondsmanagement des Living + Working hat mit Ankäufen in den Großräumen Berlin und Hamburg erste Anlagemöglichkeiten in Umlandgemeinden getätigt, [hier](#) erfahren Sie mehr.

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

* 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, Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt unter der Tel. +49 69 2648642 123 angefordert werden oder in elektronischer Form unter www.livingandworking.de bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).