



SwissLife  
Asset Managers

# Living and Working\* Megatrends bei Immobilien und ihre Rolle für die Zukunft

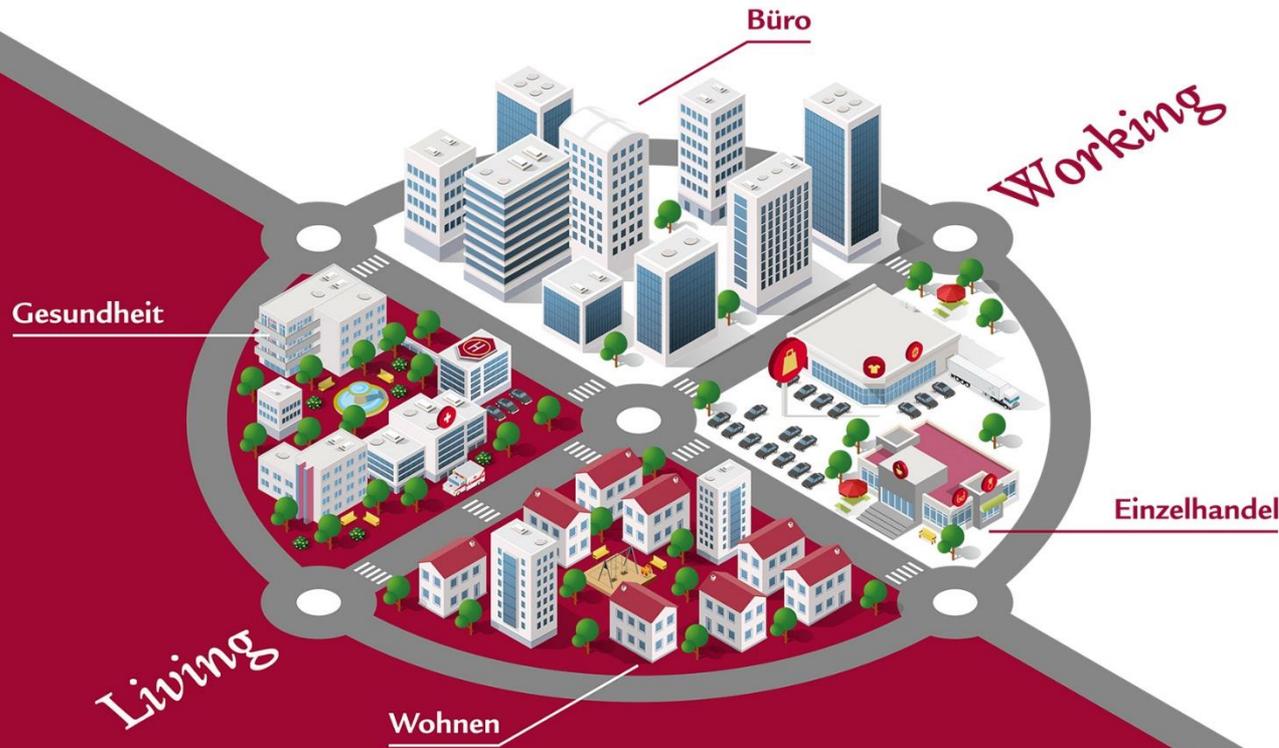
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 24. Investment & More Kongress | Herbst 2023

\* Swiss Life REF (DE) Living and Working

Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.

# Swiss Life Living + Working

*Offener Immobilienfonds*



Swiss Life REF (DE) European  
Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)



# Swiss Life Asset Managers

- Schweizer Qualität und Tradition
- Einer der führenden Immobilien-Manager in Europa
- Verantwortungsvoller Umgang mit Risiken

# Swiss Life Asset Managers

*Einer der größten Immobilien-Manager in Europa*



**1857**

gegründet



**über 125**

Jahre Erfahrung im  
Immobiliengeschäft



**>1.800**

Mitarbeitende im  
Immobilienbereich



Swiss Life Asset Managers  
kommt aus Europa und  
investiert in Europa – auch beim  
Swiss Life Living + Working



**24**

Standorte in Europa

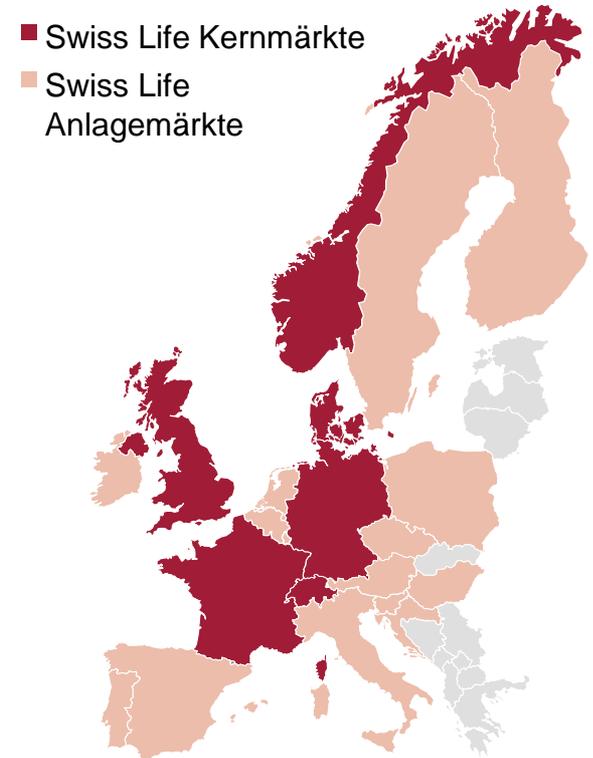


**265,8 Mrd. €**

Assets under Management\*,  
davon:

**113,3 Mrd. €**

AuM  
Immobilieninvestments



\*Zahlen per 30.06.2023



# Living + Working

- Fondsaufgabe 2016
- Fondsvolumen > 1,1 Mrd. Euro
- 40 Objekte in 7 Ländern
- Art. 8 Fonds nach SFDR (Offenlegungsverordnung):  
Geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen

# Aktuelle Kennzahlen des Living + Working

## *Solide Liquidität, gute Finanzstruktur (Stand 31.08.2023)*



Vermietungsquote: 93,7 %



Fremdkapitalquote: 16,8 %



Währungsabsicherung: 99,63 %



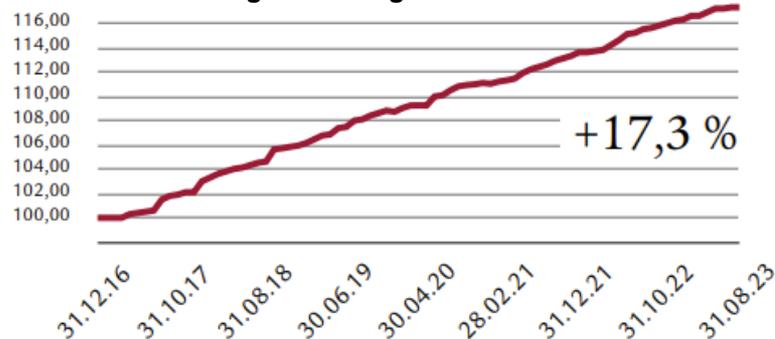
Liquidität: 11,4 %



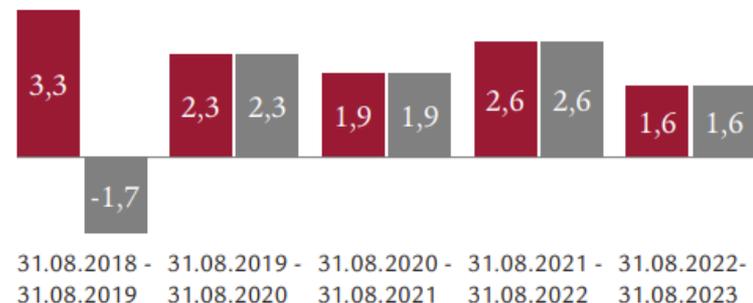
Liquiditätsverzinsung: 3,25 %

60% Teil-  
Freistellung  
der Erträge

Wertentwicklung seit Auflage<sup>1</sup>



Wertentwicklung



■ brutto<sup>2</sup> ■ netto<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Indexierte Wertentwicklung seit Fondsaufgabe (22.12.2016, Endwert siehe Stand), berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt).

<sup>2</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>3</sup> Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag kann im Einzelfall geringer sein. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen und die Wertentwicklung mindern.

# Nutzungsarten-Mix erwirtschaftet solide Rendite

## Strategie Nutzungsarten



Wohnen



Gesundheit



Einzelhandel



Büro

### Living

Wohnen & Gesundheit

**30% - 70%**

+

### Working

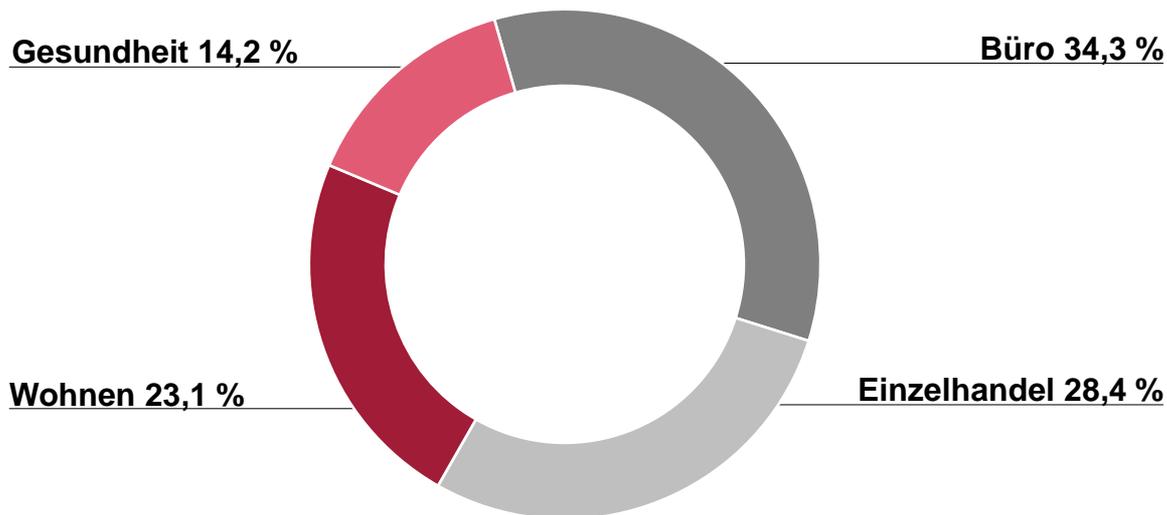
Einzelhandel & Büro

**30% - 70%**

# Allokation der Nutzungsarten per 31.08.2023

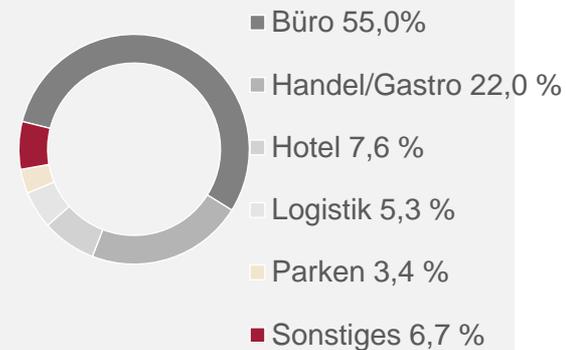
40 Immobilien

## Swiss Life Living + Working Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten\*



\* Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussieht

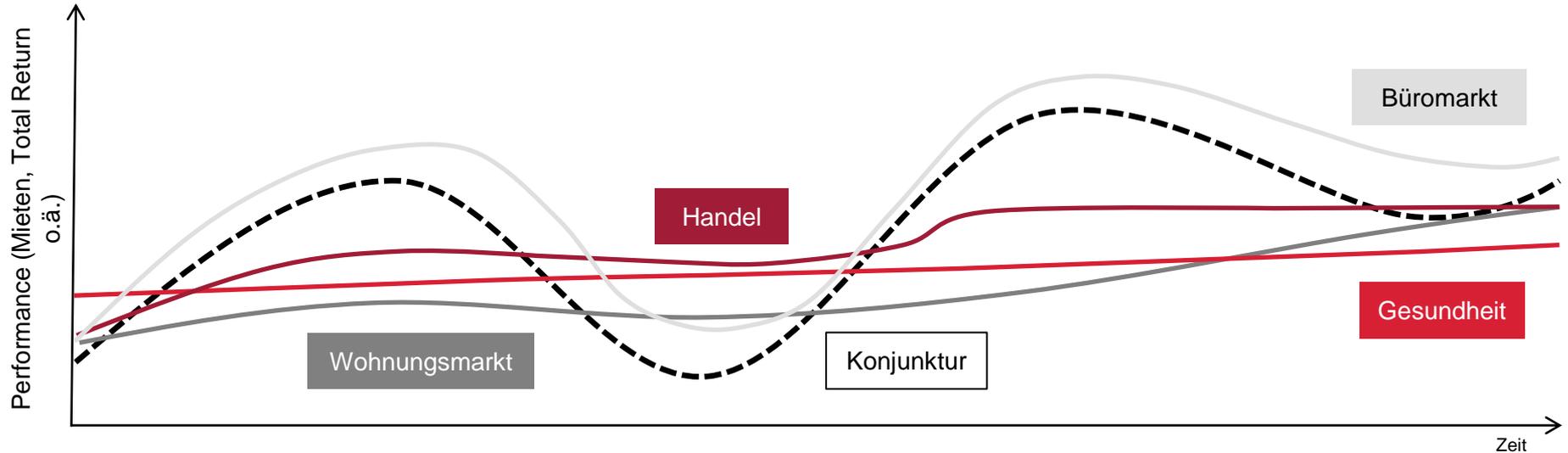
## Branchendurchschnitt OIF



Quelle: BVI (Stand: 31.03.2023)  
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

# Zyklen und Megatrends an den Immobilienmärkten

## *Einfluss der Konjunktur auf die Sektoren – theoretische Einordnung*



- Büromärkte mit deutlicher Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung.
- Handel grundsätzlich abhängig von der Konjunktur, Waren des täglichen Bedarfs dagegen kaum.
- Wohnen und vor allem Gesundheit abhängig von langfristigen, wenig konjunktursensiblen Trends.

Quelle: SLAM DE Research

# Bergedorfer Tor

## *Gesundheit*

- Die Gesundheitsimmobilie Bergedorfer Tor liegt in einer besonders zentralen Lage mit sehr guter Infrastruktur
- Fertigstellung Ende des ersten Quartals 2023
- Es entstehen 146 Pflegeplätze, mit einer Einzelzimmerquote von 91% und ein neues zentrales Medizinische Zentrum
- Für das Medizinische Zentrum wurde eine Gesamtmietfläche von 3.595 m<sup>2</sup> für 11 Mietparteien vorgesehen
- Vermietbare Fläche:  
11.160 m<sup>2</sup>



# Edeka Volker Klein

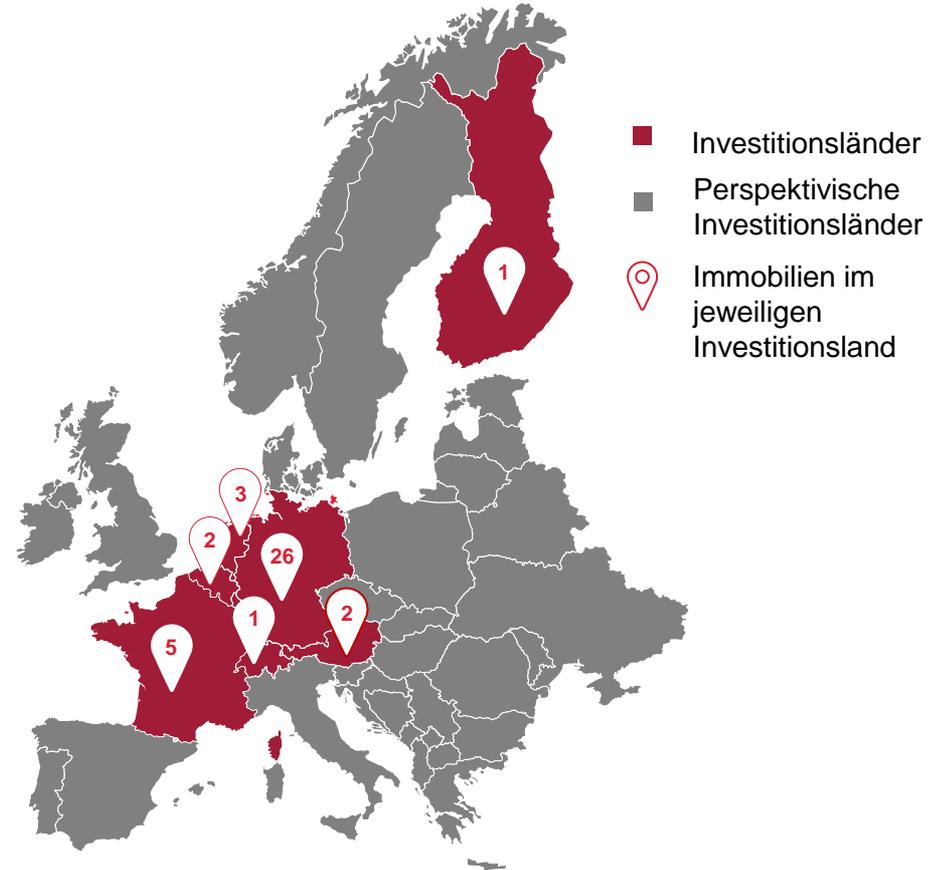
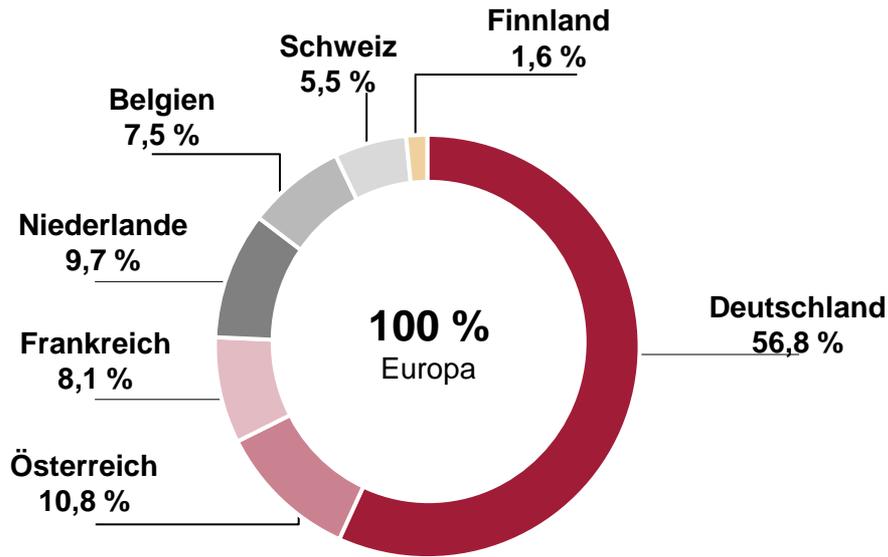
## *Einzelhandel*

- Einzelhandelsobjekt EDEKA Volker Klein befindet sich direkt am bekannten Elbe-Einkaufszentrum
- Fertigstellung 2014
- Vermietbare Fläche: 2.700 m<sup>2</sup>
- Herzstück des Supermarktes ist die 40 Meter lange Frischetheke mit Frischfisch und einem einladenden Bistro.



# Länderallokation per 31.08.2023

## Geografische Verteilung



\*Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht



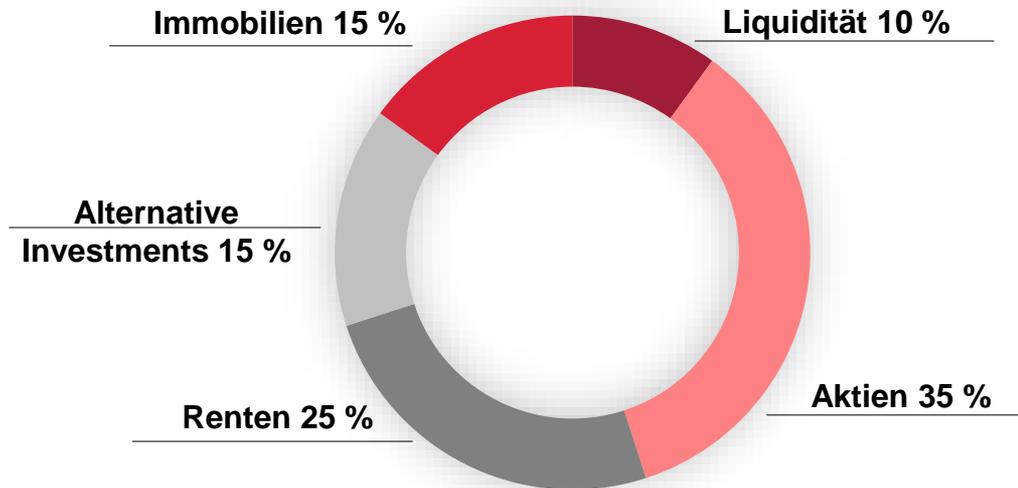
# Asset Allokation

- Schweizer Uhrwerk als Qualitätsmerkmal
- Wichtiger Bestandteil in der Vermögensdiversifikation
- Besseres Rendite/Volaverhältnis schaffen

# Auch zukünftig ist Vermögensdiversifikation wichtig

*In jedes gut strukturierte Portfolio gehören Offene Immobilienfonds*

## Muster-Vermögenskonzept



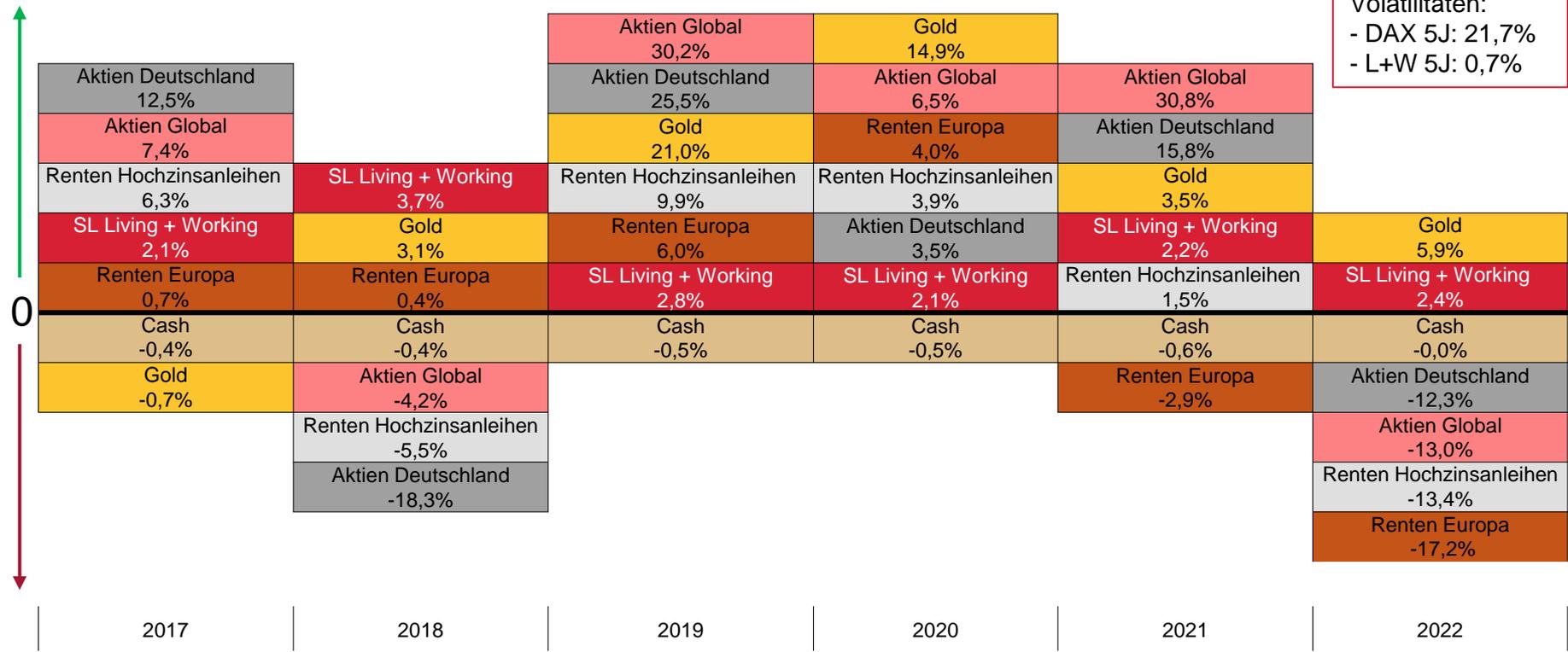
Bei herausfordernden Märkten ist der OIF der Stabilitätsanker im Portfolio - mit steuerlichen Vorteilen

# Historische Wertentwicklungen

*Aktien, Renten & Gold hohe Renditechancen, starke Volatilitäten*

## Jährliche Renditen

Beispiel für 5J  
Volatilitäten:  
- DAX 5J: 21,7%  
- L+W 5J: 0,7%



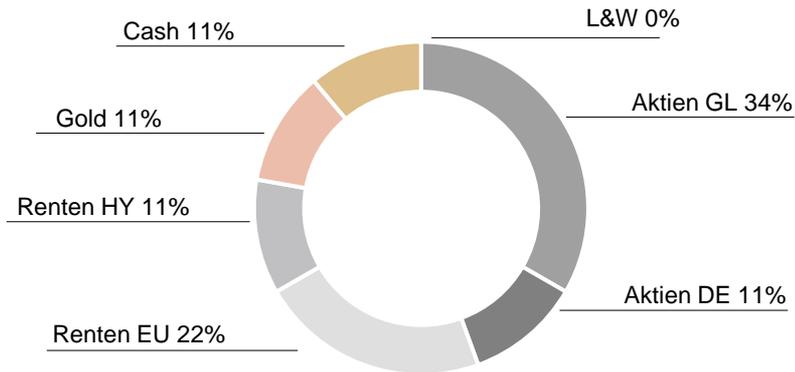
Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft

Quellen: Bloomberg, MSCI, Preqin

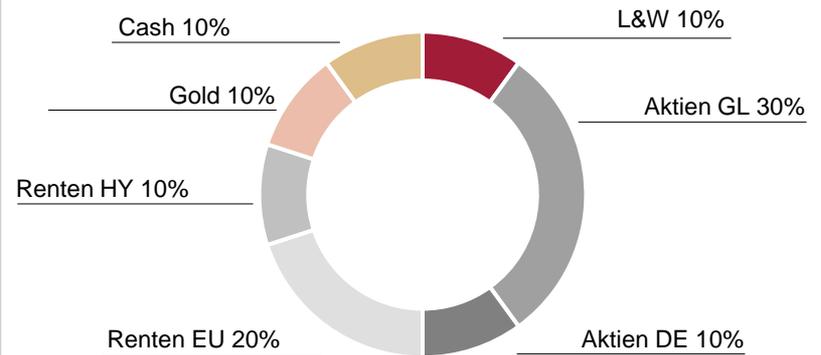
# Immobilien verbessern das Risiko/Renditeverhältnis

## *Stabilitätsanker im Portfolio*

Portfolio ohne Immobilien



Portfolio mit Immobilien (10%)

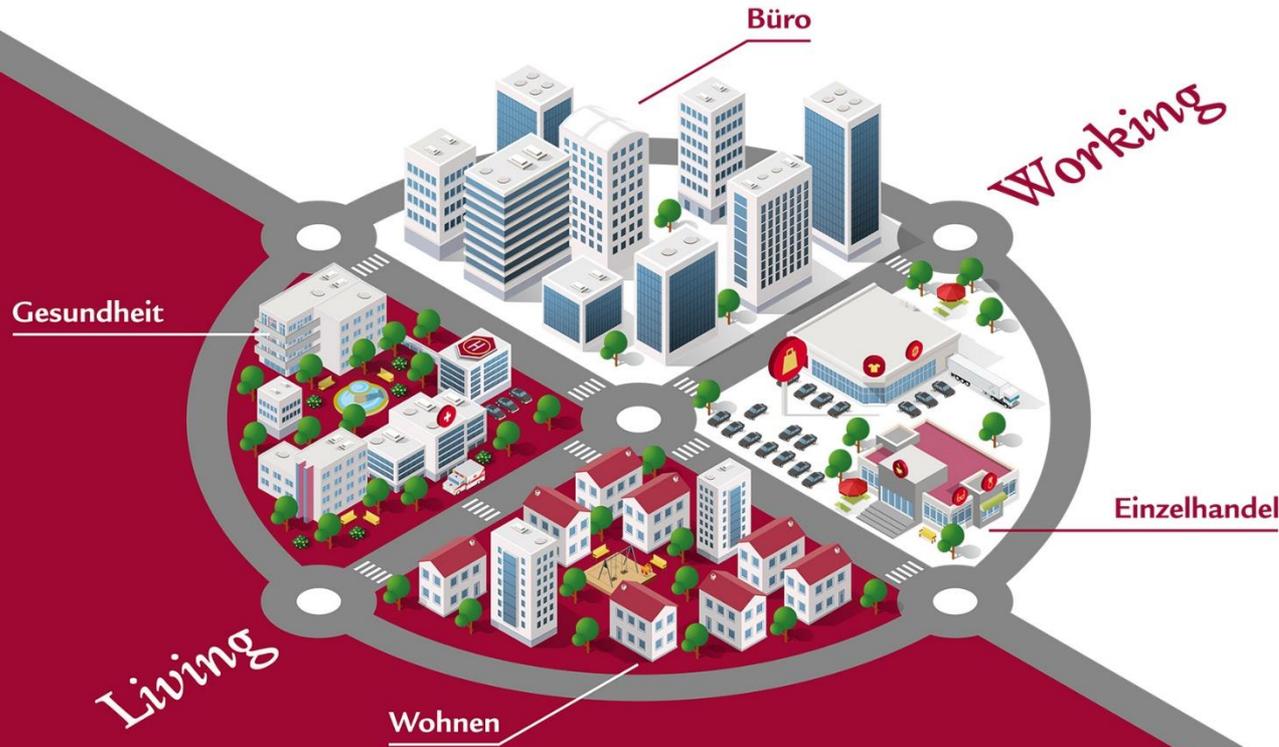


Rendite (p.a., historisch)	4.3%	4.3%	➔
Risiko (Vola p.a., historisch)	7.6%	6.9%	⬇

Musterdepotansatz – ausgewogenes Portfolio mit 40 % Aktienanteil

# Swiss Life Living + Working

*Immobilienvielfalt für alle Lebensbereiche*



Swiss Life REF (DE) European  
Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)



# Ansprechpartner

Ihr kompetenter Kontakt  
für Ihre Anliegen

# Wir freuen uns auf Ihren Besuch bei uns am Stand!



**Volker Kuhn**  
Senior Key Account Manager



**Oliver Opitz**  
Senior Key Account Manager

*[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)*

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Darmstädter Landstraße 125

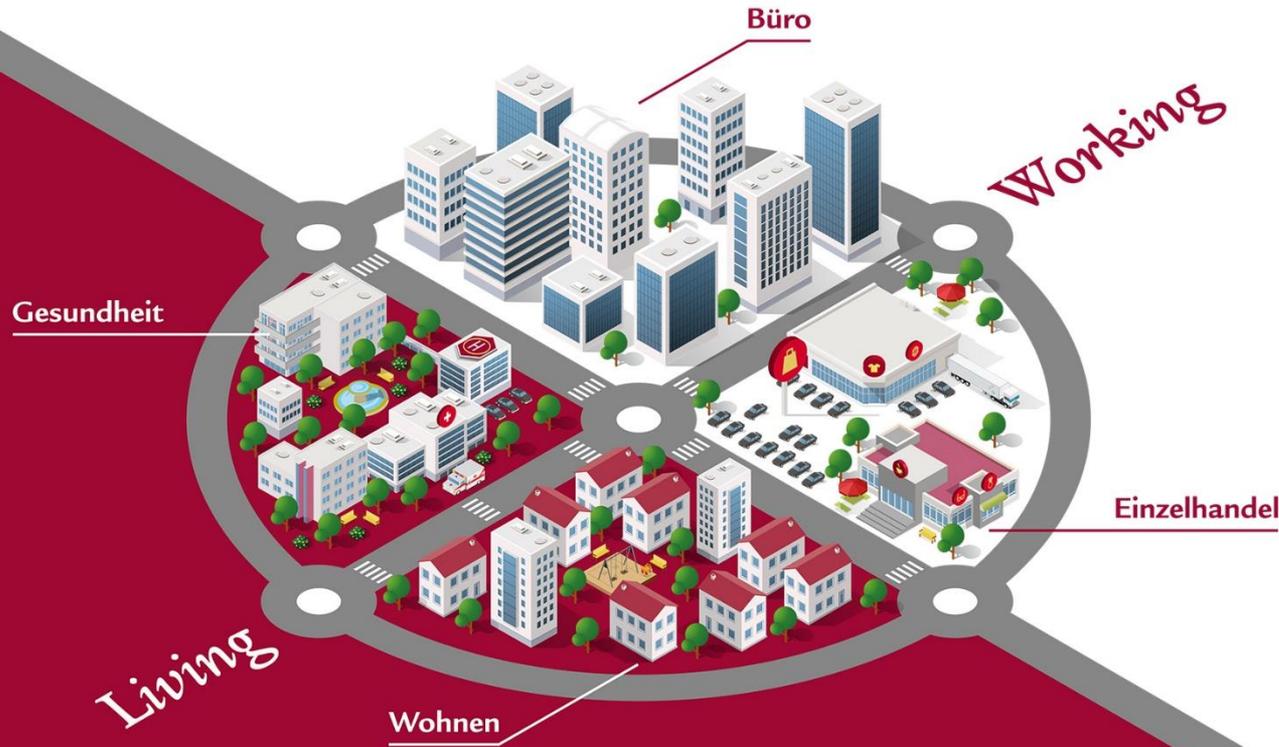
60598 Frankfurt

T + 49 69 264 8642123

[kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com)

# Swiss Life Living + Working

*Immobilienvielfalt für alle Lebensbereiche*



Swiss Life REF (DE) European  
Real Estate Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)



# Rechtliche Informationen

# Wesentliche Chancen und Risiken

## Die wesentlichen Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig investieren.
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Teil der Erträge.

## Die wesentlichen Risiken

- Immobilien unterliegen Wertschwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die Zukunft.
- Es bestehen übliche Immobilienrisiken wie schlechte Vermietbarkeit, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Während der zweijährigen Mindesthaltefrist und der 12-monatigen Kündigungsfrist kann der Anteilwert sinken. Der Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis oder der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Kündigung. Anleger können auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann ausgesetzt werden, ggf. bis hin zur Auflösung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände. Der den Anlegern zustehende Erlös nach Abwicklung kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

# Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing- und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

## **Keine Anlageberatung**

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

## **Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen**

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 das Basisinformationsblatt, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte Jahresbericht sowie ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen stehen kostenlos in Papierform zur Verfügung und können unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com bezogen werden. Darüber hinaus stehen sie bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

## **Verkaufsbeschränkungen / Restrictions on Sale**

Die Verbreitung und Veröffentlichung von Informationen und Dokumenten, die in dieser Präsentation enthalten sind, sowie das Angebot oder ein Verkauf der Anteile der Investmentvermögen können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein. Die Informationen in dieser Präsentation richten sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Das Angebot von Anteilen an Investmentvermögen richtet sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht ein solches Angebot gemacht werden darf.

**Die Informationen und Dokumente in dieser Präsentation richten sich insbesondere nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtsbarkeit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.**

**The information and documents contained in this presentation is intended solely for persons who may lawfully receive such information under applicable laws. The offer of investment units is restricted to persons who may lawfully receive such offer. In particular it is not directed at US-citizens and persons resident or ordinarily resident in the USA, its territories, possessions or other areas subject to the jurisdiction of the USA.**

## **Angaben zur Berechnung der Wertentwicklung der Investmentvermögen**

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung wurden, soweit nicht anders angegeben, nach der BVI-Methode (Bruttowertentwicklung) berechnet. Die BVI-Methode berücksichtigt alle auf Ebene des Investmentvermögens anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); weitere Kosten können darüber hinaus auf Ebene der Anleger anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Ausschüttung gelten als wieder angelegt. Bitte beachten Sie, dass die auf diese Weise errechnete Wertentwicklung eines Investmentvermögens in der Regel nicht dem tatsächlichen Anlageergebnis entspricht. Hierdurch wird jedoch ermöglicht, dass Managementleistung verschiedener Fonds mit ähnlichem Anlageschwerpunkten miteinander verglichen werden können, ohne dass es dabei durch die Gebührengestaltung zu Verzerrungen kommt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## **Allgemeine Risikohinweise**

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Anlage. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ausführliche Risiko- und/oder Steuerhinweise zu den einzelnen Investmentvermögen sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten der jeweiligen Investmentvermögen enthalten. Anlegern oder am Erwerb von Anteilen der Investmentvermögen Interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Risiko- und Steuerhinweise zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

## **Haftungsausschluss**

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie werden regelmäßig aktualisiert. Wir weisen Sie jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Informationen und Daten jedoch häufig kurzfristigen Änderungen unterliegen, so dass die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernehmen kann. Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden ist die Haftung der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls ausgeschlossen, sofern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.

## **Änderungsvorbehalt**

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH behält sich ausdrücklich vor, den Inhalt dieser Präsentation ganz oder teilweise ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.



SwissLife  
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,  
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*