Swiss Life Living + Working

Turnaround im ersten Quartal geschafft

SwissLife Asset Managers

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.

Offene Immobilienfonds (OIF) als langfristige Vermögensanlage

- ☑ Offene Immobilienfonds (OIF) zählen zu den Sachwertanlagen und verkörpern den Inbegriff einer langfristigen Vermögensanlage.
- ☑ OIFs bieten ihren Anlegern mind. eine 60-prozentige Teilfreistellung der Erträge im Vergleich zu einer fest verzinslichen Anlage ohne Teilfreistellung der Erträge
- ☑ Living + Working bietet eine zukunftsfähige Anlagestrategie, indem er sich an den Megatrends Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung und New Work orientiert.
- ☑ (Teil-)Inflationsschutz durch hohe Quote indexierter Mietverträge.

In 2025 auf dem Weg zur neuen Normalität

Eine Inflation um 2% und Aussicht auf nur moderates Wirtschaftswachstum im Euroraum geben der EZB 2025 Spielraum für weitere Zinssenkungen. Swiss Life Asset Managers rechnet mit fünf weiteren Schritten auf einen Einlagensatz von 1,5 %. Die Geldpolitik wird leicht expansiv, die Struktur der Zinskurve normal.

Dank Aussicht auf - gefolgt von ersten realisierten Zinsschritten - kehrten Anleger 2024 sukzessiv an die europäischen Investmentmärkte zurück. Das Transaktionsvolumen zog in den ersten Quartalen moderat an, doch Q4 2024 brachte eine spürbare Erholung. Mit ca. 200 Mrd. € wurde im Gesamtjahr ein Plus von 12 % gegenüber 2023 erzielt. Für 2025 erwartet Swiss Life Asset Managers eine weitere Zunahme um rund 20 %.

Wie entwickelt sich der Living + Working?

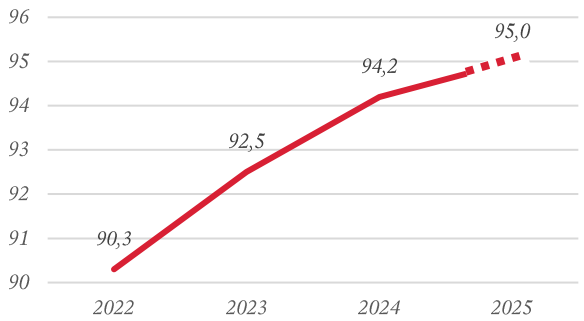
Die Anpassung der Objektbewertungen durch die Gutachter aufgrund der gestiegenen Liegenschaftszinsen hat zu einer Bodenbildung im Q1/2025 geführt. Die (Alters-)Abschreibungen auf die Fondsobjekte werden durch die ordentlichen Erträge des Fonds (v.a. Mieten) ausgeglichen, so dass in Q1/2025 ein Seitwärtsverlauf bzw. leicht ansteigender Anteilpreis angestrebt wird. Die 1 Jahres BVI Rendite wird sich ab Q2/2025 sichtbar erholen, so dass zum Jahresultimo eine 1 Jahres BVI Rendite von 1 % - 2 % angestrebt wird.

Die Vermietungsquote konnte im letzten Quartal 2024 auf 94,3 % gesteigert werden. In 2025 erwarten wir einen weiteren Anstieg auf > 95 %.

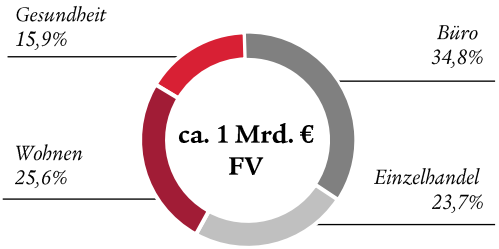
Was zeichnet den Swiss Life Living + Working im Marktvergleich aus?

- Swiss Life Asset Managers hat mehr als 125 Jahre Erfahrung im Immobilien-Management (>1.800 Mitarbeitende im Immobilienbereich). Einzigartiger und ausgewogener Portfolio-Mix
- Die Bereiche Gesundheit und modernes Wohnen sowie der lebensmittelbasierte Einzelhandel sind wenig bis gar nicht konjunkturabhängig.
- Living + Working investiert zu 100% in Europa.
- Junges Portfolio: ca. 84 % der Immobilien aller Nutzungsarten sind jünger als 20 Jahre.
- Hohe Vermietungsquote von aktuell 94,3 %.
- Die Faktoren auf Portfolioebene wurden von den Gutachtern vom 22,6-fachen im März 2022 auf aktuell 20,3-fach gesenkt.
- Mit dem erfolgreichen und strategiekonformen Verkauf von 3 Einzelhandelsimmobilien konnten deren marktfähige Bewertungen nachgewiesen und im Transaktionsmarkt umgesetzt werden.

Steigerung der Vermietungsquote



*Nutzungsartenmix**



** Basis Verkehrswerte per 31. Januar 2025*

Fazit und Ausblick

- Die drei strategiekonformen Verkäufe in Q3 und Q4/2024 zeigen, dass es sich bei den Fondsobjekten um funktionierende Immobilien handelt, die selbst in weiterhin schwieriger Marktphase marktgängig sind.
- Ein weiteres Mal zeigt sich, dass sich der breite Nutzungsartenmix des Living + Working (Gesundheit und Wohnen sowie Büro und Nahversorgungszentren) in herausfordernden Zeiten bewährt.
- Turnaround bei den Immobilienbewertungen im ersten Quartal 2025 geschafft
- Die Rendite wird sich von nun an langsam aber stetig erholen.
- Eine 1 Jahres BVI Rendite wird zum Jahresende 2025 i.H.v. 1 % - 2 % angestrebt.
- In 2026 streben wir ein sich weiterhin deutlich erholendes Renditeniveau im Bereich von 2 % – 3 % p.a. BVI Rendite an.

Disclaimer

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet. Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiederanlage der Ausschüttungen. Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung der Wertentwicklung gegenüber Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:
www.livingandworking.com

SwissLife
Asset Managers

Status 02/2025