

## *Immobilienportrait "Herengracht", Amsterdam*

Zwei der ersten Objekte des Living + Working, die außerhalb Deutschlands liegen, befinden sich in der Amsterdamer Innenstadt in der Herengracht. Es handelt sich hier um zwei traditionelle Amsterdamer Kanalhäuser aus dem 17. Jahrhundert bzw. dem 18. Jahrhundert. Beide Objekte werden aktuell für Co-Working genutzt und treffen damit in Amsterdam auf große Nachfrage: Neben London und Paris war das Wachstum flexibler Büroarbeitsplätze hier in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich hoch.

Die beiden Immobilien sind technisch auf dem neusten Stand und mit Konferenztechnik, LED Beleuchtung, Klimaanlage sowie Glasfaser-Internet perfekt ausgestattet. Eines der Objekte verfügt sogar über einen Personenaufzug – eine Seltenheit innerhalb der Grachtenbauten. Mit jeweils circa 1.200 m<sup>2</sup> sind beide Immobilien von identischer Größe. Durch ihre Lage in der Herengracht sind die beiden Bürohäuser sehr zentral mitten im Herzen der Altstadt, unweit des Amsterdamer Hauptbahnhofs, dem zentralen Hauptplatz Dam und dem Rembrandt-Platz sowie dem Amsterdam Museum. In der direkten Nachbarschaft befinden sich zudem zahlreiche Restaurants, Bars, Modegeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die beiden Gebäude stehen wie viele der dortigen Immobilien unter Denkmalschutz. Ihre Architektur ist überaus attraktiv und hinterlässt einen außergewöhnlichen Gesamteindruck, beispielsweise durch Wand- und Deckenmalereien von internationalem Rang.

Die Herengracht ist neben der Prinsengracht oder Keizersgracht eine der bekanntesten Grachten Amsterdams und zählt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Sie ist von zahlreichen prächtigen Bauten geprägt, wie z.B. den in der Gouden Bocht (Goldenen Bogen) entstandenen barocken Stadtpalästen der reichen Amsterdamer Familien. Im 17. und 18. Jahrhundert diente eines der beiden Gebäude den Amsterdamer Bürgermeistern als Residenz.

Durch die gute Lage, die Attraktivität der Objekte, die lange Laufzeit der Mietverträge und die Option einer späteren Umnutzung als Wohnhaus sind beide Immobilien sehr wertstabile Bausteine im Portfolio des Swiss Life Living + Working.

Weitere Infos zum City Center LIF.E finden Sie auf unseren Immobilienseiten [Herengracht 168](#) und [Herengracht 282](#) oder in der [Living + Working Galerie](#).

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

*In unserer nächsten Newsletter-Ausgabe werden wir Ihnen die Stadt der Diamanten, der Hausboote und der unzähligen Museen genauer vorstellen. Wussten Sie zum Beispiel, dass Amsterdam über mehr als 1.200 Brücken und fast ebenso viele Restaurants verfügt?*



*Im Gespräch mit Martin Kleibrink, Architekt und Inhaber Smart in Space*

**Große amerikanische Unternehmen gönnen ihren Mitarbeitern nur kleine «Legeboxen» als Arbeitsplatz – und sind dennoch äußerst produktiv und erfolgreich. Wozu braucht man ein Gestaltungskonzept, ist das nicht zu aufwändig?**

Die Büroarbeitswelt in den USA ist mit deutschen Verhältnissen kaum zu vergleichen. Arbeiten in Deutschland noch rund zwei Drittel aller Angestellten in kleinteiligen, geschlossenen Raumstrukturen, ist die



**Martin Kleibrink**  
setzt sich seit  
1994 für  
nachhaltige und  
innovative

Grundform des Büros in den USA der Open Space<sup>1</sup>. Während der Open Space Kommunikation, Austausch und Teamarbeit fördert, behindern Wände in deutschen Büros genau diese Arbeitsformen und unterstützen eher traditionelle Arbeitsweisen, die den Anforderungen einer globalisierten Arbeitswelt kaum noch gerechtwerden können. Der Unterschied liegt aber nicht nur in der Raumform. Herrschen in amerikanischen Büros eine eher lockere, unkonventionelle und nicht so sehr auf Statusunterschieden begründete Umgangsform und Führungsstil vor, steckt in vielen deutschen Büros noch der Mief alter Bürostuben: Misstrauen, Kontrolle und Fremdbestimmung. Dies führt zu einer gegenüber den USA deutlich geringeren Motivation deutscher Arbeitnehmer und daher auch einer geringeren Wertschöpfung.

Bürokonzepte ein. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen dabei die Menschen und ihre Arbeitsprozesse.

### **Welchen Herausforderungen sehen sich „Büroarbeiter“ gegenüber?**

Die „Arbeitswelt 4.0“ droht für viele Mitarbeitende – ob jung oder alt – zu einem Schreckensszenario zu werden. Ständige Erreichbarkeit, steigender Leistungsdruck, lebenslanges Lernen und damit verbundene Zukunftsängste führen verstärkt zu Stress und psychologischen Erkrankungen. Daraus resultieren in Deutschland über alle Branchen 107 Millionen Fehltage, die sich daraus ergebenden Produktivitätsverluste werden mit 12,2 Milliarden beziffert<sup>2</sup>.

*"Die Qualität der Ausstattung stellt eine Wertschätzung gegenüber den Nutzern dar."*

### **Welche Möglichkeiten gibt es, Büroimmobilien auch in Zukunft nachhaltig zu gestalten?**

Herrscht in den meisten existierenden Büroflächen noch eine weitgehende Monofunktionalität der Arbeitsplatzangebote vor, zeichnen sich innovative Büronutzungsstrategien durch vielfältige Arbeitsplatzszenarien aus. Diese können selbstbestimmt für unterschiedliche Tätigkeiten genutzt werden: Von teamorientierten Prozessen bis zur individuellen, hoch konzentrierten Arbeit Einzelner. Die ideale Form der Nutzung ist flexibel doch kann auch ein Mix von individuell genutzten, fest zugewiesenen Arbeitsplätzen mit einem ausreichenden Angebot an Gemeinschaftsflächen für Kommunikation und Rückzug zum Erfolg führen.

Eine wesentliche Voraussetzung sind u.a. ausreichende Gebäudetiefen ab ca. 13,5 m, die eine Dreibundnutzung ermöglichen. Doch sind die Qualität der Ausstattung und die sich damit ausdrückende Wertschätzung gegenüber den Nutzern eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz und einen langfristigen Erfolg neuer Bürokonzepte.

<sup>1</sup> Steelcase Global Report – Mitarbeiterengagement und Arbeitsplätze in aller Welt

<sup>2</sup> "Stress, Burnout, Depression - Die Politik reagiert hilflos auf die kranke Gesellschaft", Der Tagesspiegel vom 02.01.2019

### *Was bedeutet Fondsmanagement?*

Fondsmanagement im Allgemeinen umfasst rein von der Definition die Verwaltung von Treuhandvermögen in einem von Anlagebedingungen sowie gesetzlichen Bestimmungen definierten Rahmen. Je nachdem, um welche Art des Fonds es sich handelt, beschränkt sich die Verwaltung auf das reine Vermögensmanagement, so wie bspw. bei Rentenfonds oder Aktienfonds. Bei Offenen Immobilienfonds hingegen kann das Fondsmanagement nicht einfach fertige Produkte online bzw. an der Börse kaufen. Immobilien stellen immer eine hochindividuelle Anlageform dar. Das heißt, jedes der potenziellen Fondsobjekte muss umfassend hinsichtlich seiner Eignung für das Fonds-Portfolio geprüft und nach positiver Beurteilung eingekauft werden. Die laufende Vermögensverwaltung bedeutet auch die kaufmännische und technische Betreuung der Liegenschaften (Asset Management) bis hin zur Suche nach passenden Mietern, Instandhaltung, Modernisierungen oder gar vollständigen Restrukturierungen. Darüber hinaus gehören auch regelmäßige Reportings an Investoren sowie die Vorbereitung von Anlageausschusssitzungen oder auch der Wiederverkauf von Fonds-Objekten zu den Aufgaben des Fondsmanagers. Insgesamt betrachtet ist der Aufwand zur Erzielung vergleichsweise risikoarmer laufender Erträge bei den als relativ krisensicher geltenden Offenen Immobilienfonds folglich um ein Vielfaches höher als bei Wertpapierfonds.

Sie wollen mehr über Swiss Life Asset Managers erfahren? Dann besuchen Sie uns auf der [Webseite der Swiss Life Asset Managers](#).

### *Co-Working & Co – Sharing Economy in der Immobilienwirtschaft*

Die Bedeutung und Vielfalt der Sharing Economy breitet sich in der Immobilienwirtschaft aus. Neben der Expansion im Bürosektor schaffen die Betreiber weitere Konzepte zum gemeinschaftlichen Wohnen, Lernen oder Produzieren. Grundgedanke ist in allen Fällen die Vernetzung der Kunden als Mitglied einer globalen Community.

Die stärkste öffentliche Wahrnehmung erfährt weiterhin das Büroflächenkonzept des Co-Working, das mit Namen von Betreibern wie WeWork, Regus/Spaces oder Design Offices verbunden ist. Co-Working beschreibt im ursprünglichen Sinn, dass Einzelpersonen oder Start-ups Büroarbeitsplätze nach Umfang und Vertragslaufzeit flexibel mieten und gemeinsam nutzen, um ihre Projekte durch gegenseitigen Austausch von Wissen voranzutreiben. Heute werden Flächen jedoch auch separat an Nutzer, z.B. Abteilungen eines Konzerns, vermietet, womit Co-Working vielfach für die flexible Nutzung von Büroflächen steht.

Die Anbieter von flexiblen Büros sind in jüngerer Vergangenheit stark

expandiert, so dass deren Anteil am Büroflächenumsatz z.B. in London, Amsterdam oder Warschau nach Angaben des Analysehauses PMA in den letzten 3 Jahren bei über 10% lag, in Deutschland lagen Frankfurt und Berlin mit ca. 8% vorn. Der Anteil der flexiblen Büroflächen am Gesamtmarkt bleibt jedoch begrenzt: In Europa sind nach Auswertungen von Cushman & Wakefield Amsterdam und London mit 5,9% bzw. 4,6% am gesamten Büroflächenbestand an der Spitze. Für Deutschland wird der Bestand in den Top-5-Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München Ende 2018 auf 610.000 Quadratmeter oder 0,8% des Gesamtbestands taxiert. Das Angebot von Co-Working-Flächen beschränkt sich nicht auf die Metropolen. Vornehmlich nationale oder lokale Anbieter schaffen auch in Universitätsstädten, mitunter auch Klein- und Mittelstädten entsprechende Einrichtungen, um Gründer oder Künstler regional zu vernetzen und günstige Arbeitsbedingungen zu bieten.

Weiteres Wachstum der Branche beruht auf neuen Konzepten in weiteren Lebensbereichen. Beim „Co-Living“ mieten die Mitglieder möblierte Zimmer und teilen sich stylische Küchen und Gemeinschaftsflächen; hinzu kommen Services von Reinigung bis zu Freizeitangeboten. Die Konzepte reichen von dem Zeitgeist angepassten „Wohngemeinschaften“ für Studenten und Berufseinsteiger bis hin zu Angeboten für Selbstständige, die in der Community an ihren Projekten arbeiten. Die Community vor Ort und, je nach Anbieter, der Zugang zu einem globalen Netzwerk an Einrichtungen differenzieren diese Angebote von der individuellen Nutzung von Wohnraum z.B. in einem Boardinghouse.

Ein weiteres Segment bilden Angebote an Produktions- oder Werkstattflächen. „FabLabs“ bieten Start-ups oder Handwerkern neben dem Büro-/Kreativ-Bereich auch Infrastruktur für die Produktion wie Werkzeugmaschinen oder große 3D-Drucker, um ohne große Investitionen neue Geschäftsideen auszuprobieren. Dagegen erfüllen Konzepte für Logistikobjekte, die den Gebrauch der Fläche durch verschiedene Nutzer vorsehen, nicht den Gedanken der Vernetzung, sind jedoch ebenfalls Beispiel für Sharing Economy im Immobilienbereich.

Der Trend zur flexiblen Nutzung von Immobilien dürfte in Zukunft aufgrund der Anforderungen von Unternehmen wie Privatpersonen weiter an Bedeutung gewinnen. Immobilieneigentümer stehen vor der Herausforderung, das Produkt „Immobilie“ über einen externen Service Provider oder doch mit eigenen Konzepten und direktem Zugang zum Kunden zu positionieren.

Die Amsterdamer Büroobjekte im Living + Working werden von Anbietern von Co-Working-Flächen genutzt, bieten aber zugleich die Möglichkeit, die Flächen an klassische Büronutzer zu vermieten.

[Hier](#) geht es zu den Living + Working-Immobilien.

## Termine

### Roadshow Investment & more für Finanzberater:

- 14.10.2019 Nürnberg
- 15.10.2019 München
- 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](http://www.livingandworking.de) bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).

[Datenschutz](#)

Folgen Sie uns

[Impressum](#)



[Rechtliche Hinweise/ Disclaimer](#)

[Datenschutzhinweise](#)