

Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,

seit gut drei Wochen gilt für viele von uns wie auch von Ihnen das Motto #WirBleibenZuhause. Der Alltag ist nicht mehr so wie er vorher war und birgt neue Herausforderungen. Wir haben uns an eine Vielzahl neuer Routinen und in beruflicher Hinsicht sogar neue Prozesse und Instrumente gewöhnen müssen. Arbeiten, Einkaufen, Zusammenleben und Lernen – Noch ist offen, in welcher Art und Weise die Corona-Pandemie unseren Alltag beeinflussen wird, wie nachhaltig das geschieht und ob Trends wie z. B. die Digitalisierung infolgedessen tatsächlich beschleunigt werden.

Unser Newsletter nimmt auch in diesem Monat Themen ins Visier, die aus unserer Sicht relevant für den Fonds sowie den Markt sind. Da der Wunsch nach Informationen und Orientierung darüber hinaus größer denn je ist, möchten wir Ihnen an dieser Stelle auch unser umfangreiches Informationsangebot in unserem [Research-Bereich](#) ans Herz legen. Sie finden dort, während dieser außerordentlichen Lage, ab sofort immer dienstags kompakte Analysen und Einschätzungen zu den wesentlichen wirtschaftlichen, politischen und sozial-ökonomischen Entwicklungen. Darüber hinaus stehen Ihnen auf unseren Seiten [Analysen und Hintergrundinformationen](#) aus dem Research-Bereich zu den Entwicklungen im Real Estate Bereich, zu Konjunkturperspektiven und vielen weiteren Themen zur Verfügung. Wir sind für Sie da, auch in diesen herausfordernden Zeiten und wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre unseres Newsletters. Bleiben Sie gesund.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

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

Stadtportrait «Leuven»



Leuven, zu deutsch Löwen, zählt zur Region Flandern und ist die Provinzhauptstadt Flämisch-Brabant. Mit rund 100.000 Einwohnern ist Leuven die zehntgrößte Stadt Belgiens. Für Kenner des goldenen Gerstensafts ist Leuven keine Unbekannte, im Herzen der Stadt

befindet sich die größte Brauereigruppe der Welt, Anheuser-Busch InBev, die Brauerei Stella Artois sowie das Domus Brauhaus. Einmalig ist der direkte Weg des Biers aus dem Brauereikessel über eine Pipeline direkt ins Glas in der Domus-Taverne. Seit 2016 ist das belgische Bier Immaterielles Weltkulturerbe der UNESCO.

Doch darüber hinaus ist eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten in der östlich von Brüssel gelegenen Stadt das ehemalige Rathaus. Es wurde im 15. Jahrhundert erbaut und gilt als eine der schönsten spätgotischen Sehenswürdigkeiten. Es steht direkt am Grote Markt (Großer Markt), einem der belebtesten Plätze der Stadt, und das obwohl er fast völlig verkehrsfrei ist. Hier stehen zwischen dem Alten Markt (Oude Markt) und dem Rektor De Somerplein historische Zunftshäuser oder die bekannte Tafelrond und die Collegiale Sint-Pieterskerk. Der Oude Markt mit über 45 Pubs gilt übrigens als der längste Schanktisch Europas.

Als «Dorf in der Stadt» wird Leuens großer Beginenhof bezeichnet – ein als UNESCO-Kulturerbe anerkannter Ort, an dem im 13. Jahrhundert eine kirchlich anerkannte Gemeinschaft (Beginen) lebte. Neben Gassen, Plätze, Gärten und Parks findet man hier Dutzende von Häusern und Konventen im traditionell flämischen Stil aus Sandstein. Heute werden sie von Studenten und Mitarbeitern der ältesten katholischen Universität Europas bewohnt. Im Kleinen Beginenhof wohnten damals Frauen, die in der nahegelegenen Sint-Geertrui-Abtei dienten. Daneben gibt es drei weitere Abteien: die Parkabtei, die Abtei Vlierbeek sowie die Abtei Keizersberg.

Überhaupt ist das Zusammenspiel von Religion, Kunst und Kultur in der Stadt omnipräsent, unter anderem im PARCUM – dem Dialogmuseum für Religion, Kunst und Kultur. Auch das Pfadfindermuseum (Scouts & Guides Museum) zählt zu den schönsten Sammlungen Europas, manchem Besucher nach sogar zu den merkwürdigsten und umfassendsten.

2018 erhielt Leuven den renommierten Green Leaf – Preis – er bescheinigt der Stadt ihre europaweite Vorbildrolle in punkto Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Überall in der Stadt sind Grünflächen und Wasser in das Wohnumfeld integriert, u.a. im Sluispark (Schleusenpark) in einem der trendigsten und boomendsten Viertel von Leuven, dem Vaartkom. Das Martin's Klooster - ein Vier-Sterne-Hotel verfügt über den «Grünen Schlüssel», das größte und bekannteste internationale Qualitätssiegel für umweltfreundliche Tourismusunternehmen.

Auch Pflanzen- und Kräuterliebhaber kommen im ältesten botanischen Garten Belgiens nach Herzenslust auf ihre Kosten. Die Universität pflanzte den Garten 1738 für ihre Medizinstudenten. Der 450 m² große Gewächshauskomplex beherbergt u.a. tropische und subtropische Arten, Ausstellungen finden regelmäßig in der Orangerie oder im Freien statt.

Im Gespräch mit Carmen Reschke, Geschäftsführerin der Swiss Life KVG «Wir haben zum Anlegerschutz eines der strengsten Fondsgesetze weltweit.»

Offene Immobilienfonds unterliegen der deutschen Finanzaufsicht BaFin. Was bedeutet das?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sowie die weiteren regulatorischen Vorgaben. Dabei prüft sie genau die Eignung der Geschäftsleiter und Inhaber der Fondsgesellschaften bzw. Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), die die Offenen Immobilienfonds managen. Die Überwachung der KVG'en und deren laufendes Geschäft erfolgt unter anderem durch die Kontrolle der Wirtschaftsprüfungsberichte der Fondsgesellschaften. Oberstes Gebot der BaFin ist immer der Anlegerschutz und die Einhaltung der Gesetze.

Wie umfangreich ist die Kontrolle durch die BaFin?

Sehr umfangreich, es fängt schon bei dem Erlaubnisantrag zur Gründung einer Fondsgesellschaft nach dem KAGB an. Hier wird der Geschäftsplan geprüft, inklusive Qualifikationsprüfung der Mitarbeiter und einem Organisationsplan. Auch die Eigentümerstruktur wird mit Blick auf die Seriosität und die Finanzstärke unter die Lupe genommen. Werden von der Fondsgesellschaft einzelne operative Tätigkeiten auf Dritte ausgelagert, so werden auch diese Unternehmen genau durchleuchtet. Zur Kontrolle der BaFin gehört auch die Prüfung der vielfältigen unterjährigen Anzeigepflichten der Fondsgesellschaften, unter anderem mit Blick auf die wirtschaftliche Situation oder auch die Testate der Wirtschaftsprüfer zu den finanziellen Aspekten.

Was ist konkret erforderlich, um einen Offenen Immobilienfonds auflegen zu dürfen?

Zunächst darf nur eine Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Investmentfonds nach KAGB auflegen. Dazu wird eine Erlaubnis der BaFin benötigt. Die Deutsche Finanzaufsicht prüft dabei unter anderem wie die Organisation der Fondsgesellschaft ist und schaut sich die angedachten Vertriebsstrukturen an. Vor Vertriebsbeginn müssen alle erforderlichen Fondsbedingungen und Anlegerinformationen der BaFin vorgelegt und von ihr genehmigt werden. Natürlich wird auch die Eignung der Geschäftsführung besonders kritisch untersucht. So müssen hier grundsätzlich Führungserfahrungen in der ersten oder zweiten Unternehmensebene von mehreren Jahren für die jeweils betreuten Geschäftsführungsbereiche vorliegen. Ein absolut einwandfreier Leumund mit einem behördlichen Führungszeugnis ist selbstverständlich.

Wie gut sind die Aufsicht und die rechtlichen Anforderungen im internationalen Vergleich?

Sehr gut, um nicht zu sagen, typisch deutsch, denn wir sind hier wirklich extrem gründlich und die Regulierungen und Beaufsichtigungen gehen sehr tief ins Detail. Obwohl das KAGB ja auf europäischen Verordnungen basiert, sind länderspezifische Unterschiede zu erkennen. Insofern kann man vereinfacht sagen, dass wir zum Schutze der Anleger eines der strengsten Fondsgesetze haben.

Was passiert, wenn eine KVG in Schieflage gerät? Haftet dann der Fonds für die Verbindlichkeiten der KVG?

Eindeutig nein, das Vermögen der Fondsverwaltungsgesellschaft ist immer komplett getrennt von den Vermögenswerten der Fonds. Die Fondsgesellschaft ist quasi «treuhänderischer» Verwalter fremden Kapitals in Form des Fondsvermögens. Es ist im rechtlichen Sinne ein Sondervermögen und haftet für keinerlei Verbindlichkeiten der Verwaltungsgesellschaft. Um das sicherzustellen, überwachen Verwahrstellen, früher auch Depotbanken genannt, jede Geldtransaktion des Fondsvermögens im Auftrag der Fondsverwaltung. Die Verwahrstellen prüfen beispielsweise jeden Kauf oder Verkauf der Immobilien, auf Einhaltung der formalen Anforderungen und ob der vereinbarte Kauf- oder Verkaufspreis dem festgestellten Wert entspricht, den unabhängige Bewerter (früher Sachverständige) zeitnah vor der Transaktion festgestellt haben.



Carmen Reschke ist Geschäftsführerin (CFO) der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und verantwortet dort unter anderem die operativen Geschäftsführungsressorts für den Swiss Life Living + Working, wie bspw. die Bereiche Fonds-Operations, Risikomanagement, Compliance, IT und Recht. Die Fachwirtin der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ist seit mehr als 30 Jahren in der Immobilienfondsbranche in vielfältigen Bereichen in leitenden Positionen tätig. Sie hat internationale Erfahrungen in der Immobilienanlage aus ihrer langjährigen Tätigkeit bei der SEB Immobilien-Invest sowie der KanAm Grund KVG.

Was braucht man zur Gründung einer KVG?

Für die Verwaltung von Investmentvermögen gelten strenge gesetzliche Anforderungen. Daher können nur spezielle Unternehmen, die sich als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) qualifizieren und als solche eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhalten haben, Investmentfonds auflegen und verwalten. Bevor das Geschäft als KVG aufgenommen werden darf, ist daher ein Erlaubnisantrag zu stellen, in dem nachgewiesen wird, dass alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden und die KVG für das geplante Geschäft geeignet und richtig aufgestellt ist.

Ein wesentliches Kriterium ist, dass die Geschäftsleiter nicht nur zuverlässig sind, sondern auch für das Geschäft über die persönliche und fachliche Eignung verfügen. Dies ist detailliert nachzuweisen, Führungszeugnisse und ausführliche Lebensläufe sind vorzulegen. Die fachliche Eignung entscheidet auch über die Fondstypen, die durch die KVG aufgelegt und verwaltet werden können. Ein Aufsichtsrat ist zudem unabhängig von der Rechtsform der KVG verpflichtend. Mit mindestens einem Aufsichtsratsmitglied, das von den Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen unabhängig ist, wird die Überwachungsfunktion des Aufsichtsrats in besonderem Maße hervorgehoben.

Die zulässige Rechtsform für eine KVG ist die Form einer GmbH, AG oder Kommanditgesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz im Inland. Die Gesellschaft muss über ein Anfangskapital von mindestens 125.000 EUR verfügen. Allerdings muss dieses ab einem verwalteten Investmentvermögen von 250 Mio. EUR um einen bestimmten Prozentsatz aufgestockt werden, bis zu 10 Millionen EUR. Unabhängig davon müssen die Eigenmittel jederzeit mindestens einem Viertel ihrer fixen jährlichen Kosten entsprechen. Bei der Anlage der Eigenmittel sind strenge gesetzliche Vorgaben zu beachten. Mit den umfangreichen Eigenmittelvorgaben wächst das Eigenkapital und damit auch das Haftkapital entsprechend des Geschäftsumfangs.

In der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ist genau darzulegen, welche Tätigkeiten ausgeführt werden und welche weiteren Dienstleistungen erbracht werden. Dabei ist zu beachten, dass die KVG nur bestimmte Tätigkeiten ausüben darf und mindestens ein Investmentvermögen verwalten muss, für das die Portfolioverwaltung und oder das Risikomanagement erbracht werden. Die Tätigkeiten sind in einem Geschäftsplan niederzulegen, konkrete Angaben über die Organisationsstruktur zu machen und weitere umfangreiche Anforderungen zu erfüllen. Dieser ist zu ergänzen um den organisatorischen Aufbau und die internen Kontrollverfahren, z.B. Organisationshandbuch, Risikohandbuch, Organigramm, Handbuch zur Internen Revision. Um die organisatorischen Vorkehrungen umzusetzen, muss ausreichend und qualifiziertes Personal für die Kernaufgaben zur Verfügung vorgesehen sein. Werden Tätigkeiten ausgelagert, sind auch hierfür besondere Anforderungen zu beachten, der Auslagerungspartner muss unter anderem für die übertragenen Aufgaben ausreichend qualifiziert sein, die Überwachung der Ausführung muss sichergestellt sein und die KVG muss die Auslagerung anhand von objektiven Gründen rechtfertigen können. Für die Verwahrung der Vermögensgegenstände und die Ausführung der gesetzlich vorgesehenen Zustimmungs- und Kontrollrechte muss eine geeignete Verwahrstelle beauftragt werden.

Ein Gastbeitrag von **Susanne Knievel**, Director im Bereich Legal -Regulatory bei Swiss Life Asset Managers.

Belgiens Gesundheitssektor: Wohltuend für Investoren!

Das Königreich Belgien mit seinen 11 Millionen Einwohnern liegt im Herzen Europas. Das liegt einerseits an seiner geographischen Lage zwischen Deutschland, Frankreich und der Nordseeküste. Zum anderen ist Belgien bekanntlich Standort zahlreicher europäischer Institutionen. Als solches profitiert Belgien von einer stark diversifizierten Wirtschaft, die gewöhnlich als guter Frühindikator für die Eurozone gilt. Die Diversifikation spiegelt sich im Beitrag zur nationalen Wirtschaftsleistung sowohl von Brüssel (18 % des BIP) als auch von Antwerpen (19 %) wider. In Brüssel konzentrieren sich die Dienstleistungen, die zumeist öffentlich sind, während Antwerpen eher industriell und exportorientiert geprägt ist. Insgesamt erreicht Belgien einen Anteil von 4 % des BIP der Eurozone.

Die belgischen Immobilienmärkte sind transparent und liquide: Die Stellung Brüssels als Standort europäischer Institutionen macht die Stadt seit den 90er Jahren zu einem wichtigen Markt für grenzüberschreitende Investitionen. Seit 2016 lag das Transaktionsvolumen in Belgien bei durchschnittlich 4 Mrd. €, wovon 50 % auf Büros entfallen. Viele Investoren sehen Brüssel als Kernmarkt für eine diversifizierte paneuropäische Bürostrategie und Antwerpen als einen guten Standort sowohl für Büro als auch Logistik. Diese beiden Sektoren bilden die Kernmärkte, ohne andere Bereiche vernachlässigen zu dürfen, die ebenfalls nennenswerte Marktanteile erreichen: Handel, Hotel und der Gesundheitssektor. Im Einzelhandel ist der flämische Markt hauptsächlich für seine Vielfalt an Einkaufszentren bekannt, während Wallonien mit Brüssel für Haupteinkaufsstraßen berühmt ist. Das Hotelgewerbe in Belgien profitiert vom Gleichgewicht der Nachfrage von In- und Ausländern mit je rund 50 % Anteil, sowohl für Freizeit- als auch Geschäftsreisende. Und schließlich ist der Gesundheitssektor in den letzten Jahren bei Investoren immer beliebter geworden, wofür eine Reihe von Gründen spricht.

Bereits heute sind 17 % der belgischen Bevölkerung über 65 Jahre alt. Die Lebenserwartung liegt bei 85 Jahren (83,5 für Männer & 86,9 für Frauen), einer der höchsten Werte in Europa. Die Ausgaben für den Gesundheitssektor erreichen 10,4 % des BIP und liegen damit über dem Durchschnitt der OECD-Länder (8,8 %). Die wichtigsten Kennzahlen zum belgischen Gesundheitssektor werden häufig sowohl mit Deutschland als auch mit Frankreich verglichen: Die Gesamtausgaben pro Einwohner sind ähnlich hoch wie in Frankreich (20 % niedriger als in Deutschland), die Zahl der Krankenschwestern und -pfleger liegt bei 11,2 pro 1.000 Einwohner, verglichen mit 12,9 in Deutschland und 11,0 in Frankreich.

Älteren Menschen steht ein breites Angebot von der Seniorenwohnung bis zum Pflegeheim zur Verfügung. Es gibt ähnlich wie in Frankreich eine öffentliche Subvention für Menschen in öffentlichen oder privaten Pflegeheimen für die Dauer von 6 Jahren, die verlängerbar ist. Mit durchschnittlich 135.000 Betten pro 100.000 Einwohnern über 75 Jahre ist der Versorgungsgrad mit Pflegeheimen (EPHAD genannt) im europäischen Vergleich gut. Dabei gibt es einige regionale Unterschiede in Abhängigkeit von der jeweiligen Altersstruktur. So weist beispielsweise die Region Brüssel aufgrund hohen Bedarfs ein Niveau von 175.000 Betten auf. Investoren haben sich in den letzten zehn Jahren zunehmend in dem Sektor engagiert, vor allem über Sale-and-lease-back-Transaktionen – die langfristigen Mietverträge von 26 bis 37 Jahren sind ein starkes Argument. Gemessen an den Verkehrswerten dürfte der Gesundheitssektor rund 6 % zum gesamten belgischen Immobilienmarkt beitragen.

Investment in den belgischen Markt für Gesundheitsimmobilien bedeutet eine langfristige Sicherung der Cashflows. Der Living and Working hat mit einer Einrichtung für [Betreutes Wohnen in Leuven](#) ein solch solides Investment getätigt.



Ein Gastbeitrag von **Dr. Béatrice Guedj**, Head of Research & Innovation bei Swiss Life Asset Managers France.

Termine

[Research-Webkonferenz](#) mit Dr. Andri Eglitis:

- 14.05.2020 um 11 Uhr
- 18.05.2020 um 15 Uhr

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 bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).