

**Herzlich willkommen  
zum BAI-Webinar**

**„Auswirkungen der Corona-Krise  
auf die Assetklasse Immobilien“**

Einführung: Annette Olschinka-Rettig, Geschäftsführerin,  
BAI e.V.

Zum Thema: Dr. Andri Eglitis, Head of Research,  
Swiss Life Asset Managers Deutschland

## Anstehende Webinare

### Auswirkungen der Corona-Krise auf die Assetklasse ...

Donnerstag,  
16. April 2020

... Infrastruktur  
(Talanx Group / Ampega und DWS)

Montag,  
20. April 2020

... Aviation  
(Prime Capital, 360 AF und M2P Consulting)

---

Mittwoch,  
22. April 2020

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie: Wie geht es weiter?  
(Prof. Lars Feld)

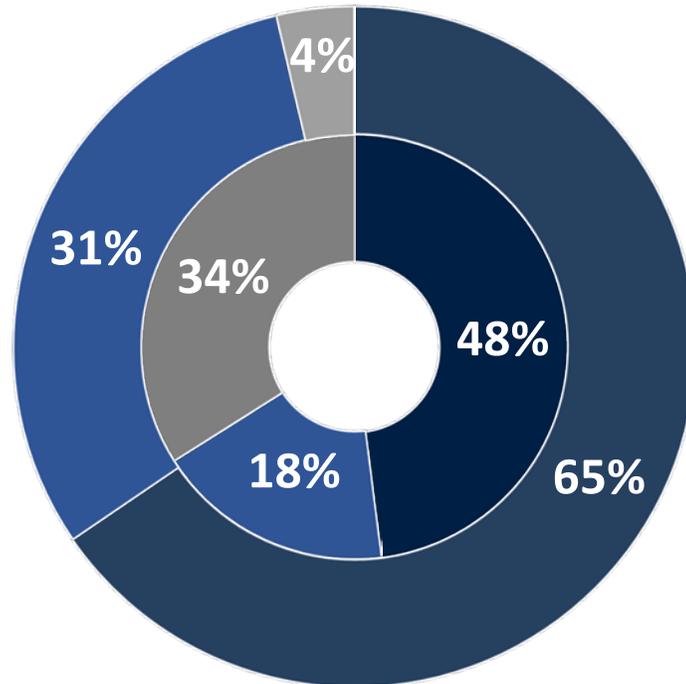
## Immobilien: Assets under Management nach Region



## Immobilien: Investoren in Deutschland

### Ziel-Allokation

- Erhöhen
- Beibehalten
- Keine Allokation

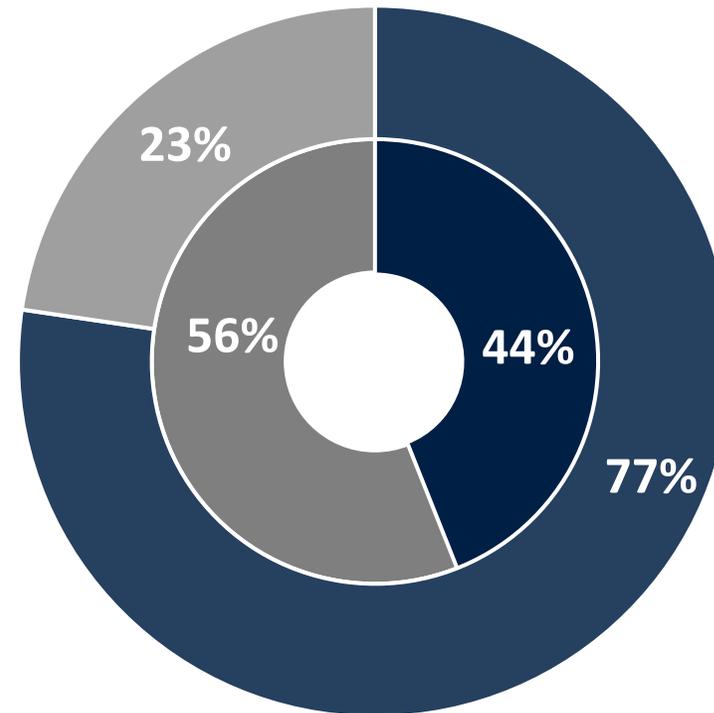


0 % der Investoren planen ihre Ziel-Allokation zu reduzieren

**Innenkreis: Debt**  
**Außenkreis: Equity**

### Investoren-Portfolios

- Enthalten
- Nicht enthalten



**Innenkreis: Debt**  
**Außenkreis: Equity**

**Annette Olschinka-Rettig**  
**Geschäftsführerin/**  
**Managing Director**  
Diplomkauffrau  
Betriebswirtschaftslehre



Poppelsdorfer Allee 106  
53115 Bonn  
+49 (0) 228 96987-15  
[olschinka-rettig@bvai.de](mailto:olschinka-rettig@bvai.de)



**SwissLife**  
Asset Managers

# Auswirkungen der Corona-Krise auf die Assetklasse Immobilien

Swiss Life Asset Managers  
Dr. Andri Eglitis

8. April 2020

# Agenda

Rahmenbedingungen: Konjunktur, Zinsumfeld, Politik

Vermietungsmärkte - aktuelle Situation und Ausblick

- Handel

- Büro

- Wohnen

Investmentmarkt

Zusammenfassung

# Rahmenbedingungen: Konjunktur, Zinsumfeld, Politik

# Konjunktur

## *Szenarien für die Rezession*

COVID-19 Szenarien für 2020 von Swiss Life Economic Research

### ***Basisszenario: Rezession gefolgt von U-förmiger Erholung (Wahrscheinlichkeit: 50%)***

- Wirtschaftsleistung in Europa und den USA folgt dem Muster Chinas und dürfte zwischen März und Mai rund 10 bis 20% sinken. Produktionsniveau von Ende 2019 wird frühestens Ende 2020 erreicht.
- Fiskal- und geldpolitische Maßnahmen fangen einen längeren Nachfrageschock teilweise auf.

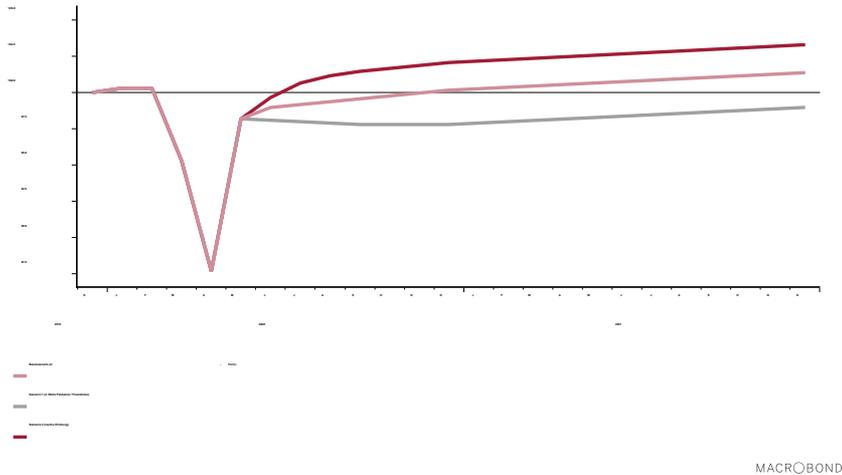
### ***Alternative Szenarien***

- Negatives Szenario (30% Wahrscheinlichkeit):  
Erneute Finanzkrise. Zweite Ansteckungswelle in Asien als zusätzliches Risiko. Aktienmärkte erholen sich nicht, L-förmiger BIP-Verlauf im zweiten Halbjahr 2020.
- Optimistisches Szenario (20% Wahrscheinlichkeit):  
Schneller Rückgang der neuen Fälle oder rasche Verfügbarkeit von breiten Testverfahren, Behandlungen oder Impfstoffen.

# Konjunktur

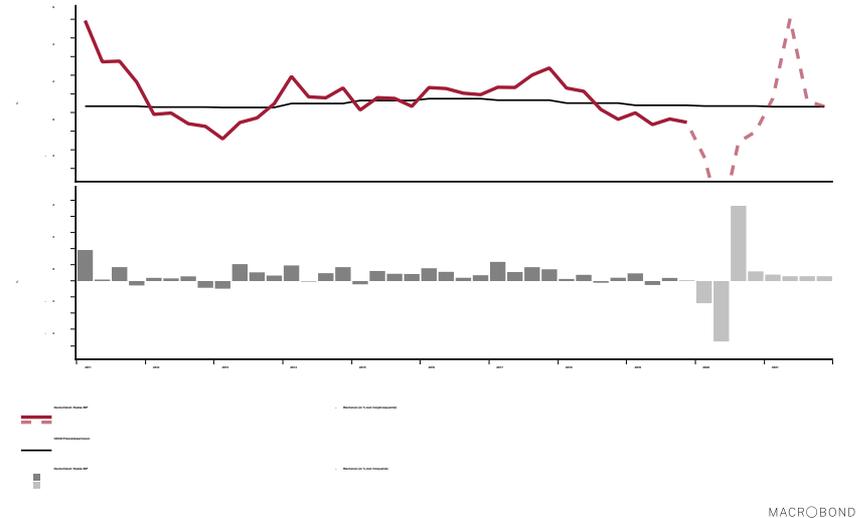
## Szenarien für die Rezession – Wachstumspfade

Erwarteter BIP-Verlaufspfad (monatlich)



Quelle: Swiss Life Economic Research (Stand: 26.03.2020)

Wachstum des Bruttoinlandprodukts



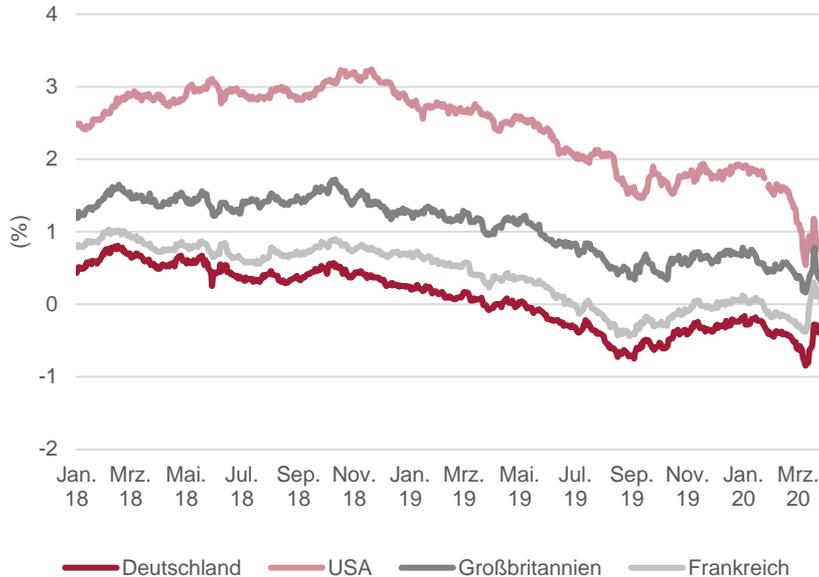
Quelle: Swiss Life Economic Research (Stand: 26.03.2020)

- Shutdown - starker Einbruch der Konjunktur in Q2 2020.
- Erwartung einer deutlichen Erholung im zweiten Halbjahr 2020 mit Aufnahme des normalen Wirtschaftslebens.
- Aktuelle Prognose zum BIP-Wachstum für Deutschland in 2020: -1,7%.

# Finanzmärkte

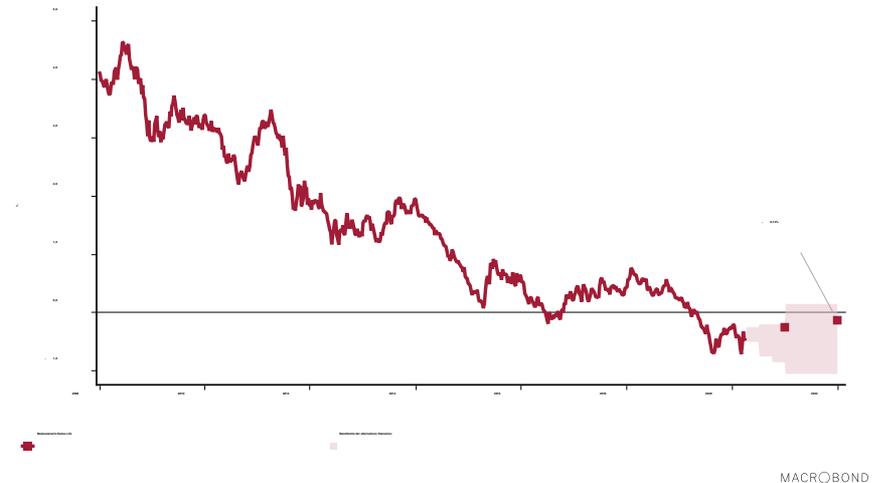
## Zinsausblick – anhaltendes Niedrigzinsumfeld

Entwicklung der Renditen 10-jähriger Bonds



Quelle: Macrobond

Ausblick: Rendite einer 10-jährigen Bundesanleihe



Quelle: Swiss Life Asset Managers (Stand April 2020)

- 10-jährige Bundesanleihen rentieren seit 2019 negativ. Die Renditen zogen in der aktuellen Krise teilweise an.
- Erwartung anhaltend niedriger Zinsen bis weit in die 2020er Jahre hinein.

# Politik

## Maßnahmenpaket der Bundesregierung in der Corona-Krise

### Kündigungsschutz für Mieter

*„Mieter und Pächter kann für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht wegen ausgefallener Mietzahlungen aufgrund der COVID-19-Pandemie gekündigt werden.“*

*„Die Miete bleibt für diesen Zeitraum weiterhin fällig; es können auch Verzugszinsen entstehen.“*

*„Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 müssen bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden, sonst kann den Mietern wieder gekündigt werden.“*

*„Mieter müssen im Streitfall glaubhaft machen, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.“*

Quelle: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

# Vermietungsmärkte – aktuelle Situation und Ausblick

# Immobilienmärkte

## *Vermietungsmärkte*

### Kernfragen

#### ***Aktuelle Situation***

- Erfüllt eine Immobilie ihren Zweck?
- Kann der Mieter in gewohnter Weise Einnahmen bzw. Einkommen erzielen?
- Kann die Immobilie einen Cashflow generieren?

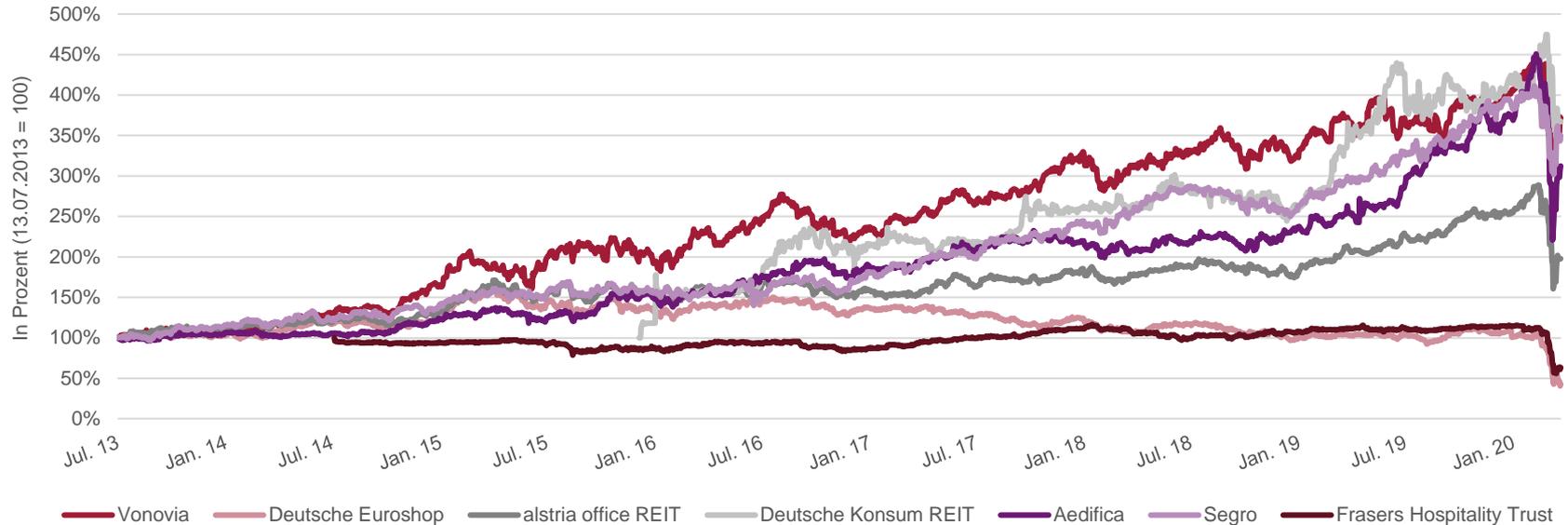
#### ***Hypothese für die zweite Jahreshälfte***

- Normalität kehrt in große Teil der Immobilienwelt zurück

# Immobilienanlagen

## Investorenpräferenzen auf lange Sicht

### Aktienkursentwicklung börsennotierter Immobilienunternehmen



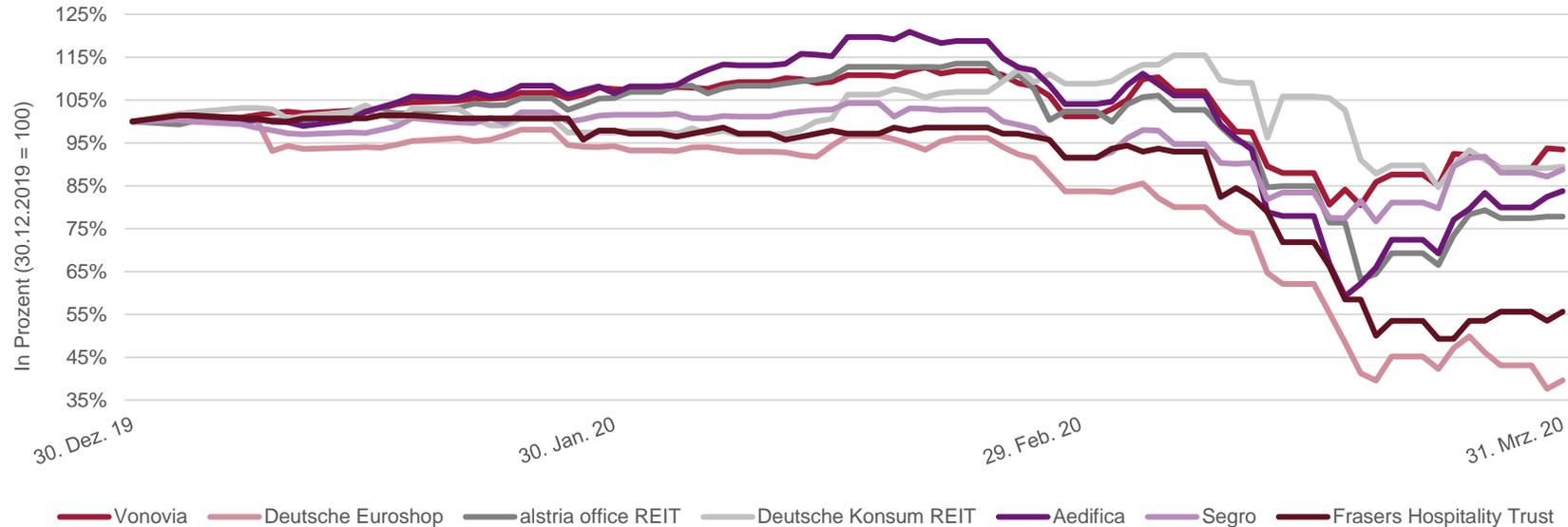
Quelle: Yahoo Finance (Werte bis 31.03.2020)

- Die Kurse von Immobilien-AGs reflektieren die Präferenz / Zurückhaltung von Investoren gegenüber bestimmten Nutzungsarten in den letzten Jahren...

# Immobilienanlagen

## ...und aktuelle Wirkungen durch die Corona-Krise

### Aktienkursentwicklung börsennotierter Immobilienunternehmen



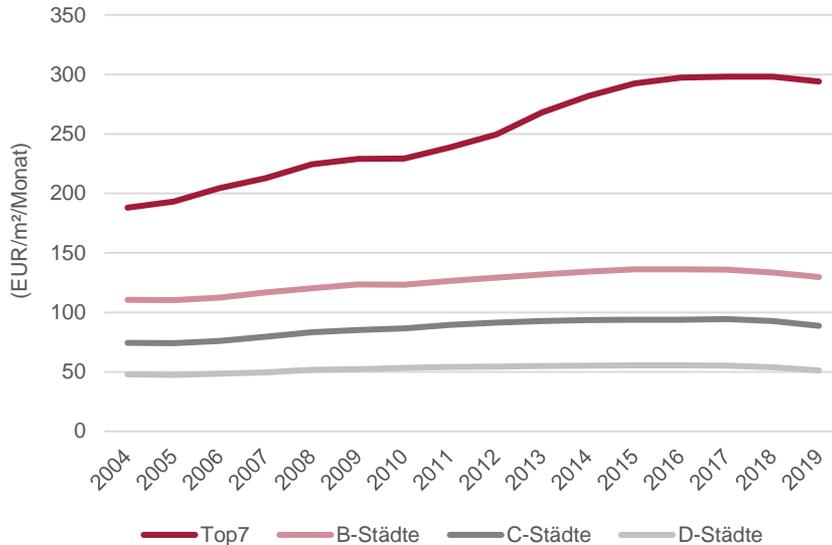
Quelle: Yahoo Finance (Werte bis 31.03.2020)

- ...und wenig Veränderungen im aktuellen Marktumfeld.

# Fokus Einzelhandel

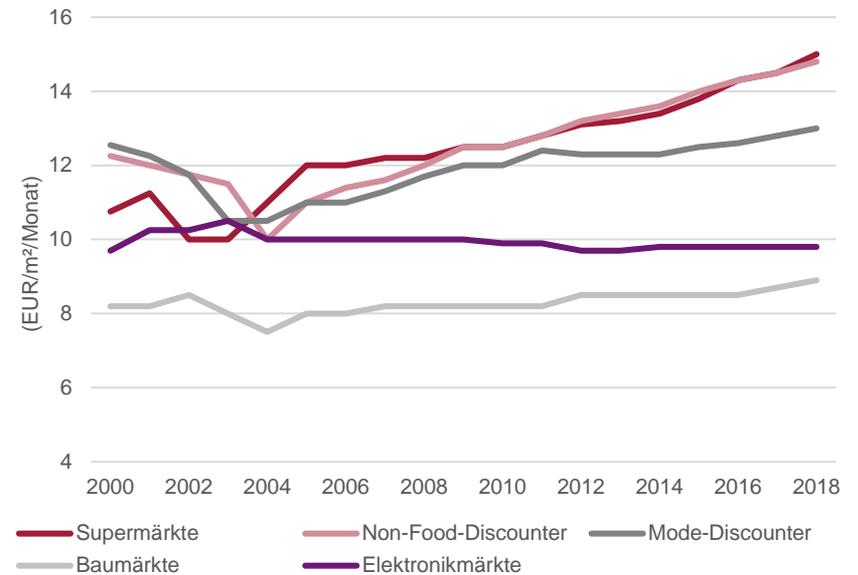
## Ausgangslage – Differenzierung nach Segmenten notwendig

### Trend der Spitzenmiete in 1a-Lagen



Quelle: RIWIS (Städtetypen nach RIWIS Definition)

### Mietrends in Fachmarktzentren



Quelle: bulwiengesa AG

- Einsetzende Abwärtsdynamik bei den Spitzenmieten in 1a-Lagen bereits vor der Krise, auch in Teilen der Top-7-Märkte.
- Positiver Miettrend bei Lebensmittelmärkten und Non-Food-Discountern.

# Fokus Einzelhandel

## *Aktuelle Lage – scharfe Differenzierung*

Notwendiger Bedarf....



Quelle: iStock / Corpus Sireo

...und alle anderen Dinge



Quelle: iStock / Corpus Sireo

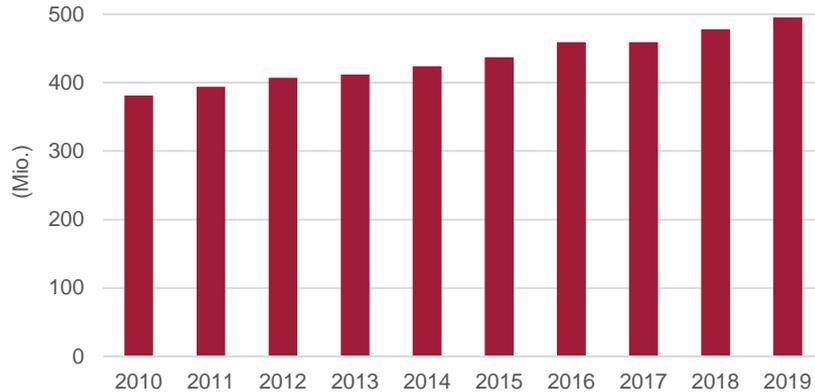
- Konzepte für «Erlebniseinkauf» und Gastronomie – auch Anziehungspunkte der Innenstädte sind geschlossen.
- Onlinehandel bietet mehr Konsumenten als üblich eine Alternative.
- Anfragen und Ankündigungen zu Reduzierung oder Stundung von Mieten.
- Suche nach tragbaren Lösungen für Eigentümer und Mieter.



# Exkurs - Hotel

## *Vollbremsung im Hotel- und Veranstaltungswesen*

Übernachtungszahlen in Deutschland –  
ein gutes Fundament....



Quelle: ÖW/MU Vienna ([www.tourmis.info](http://www.tourmis.info))

...trifft auf das Virus



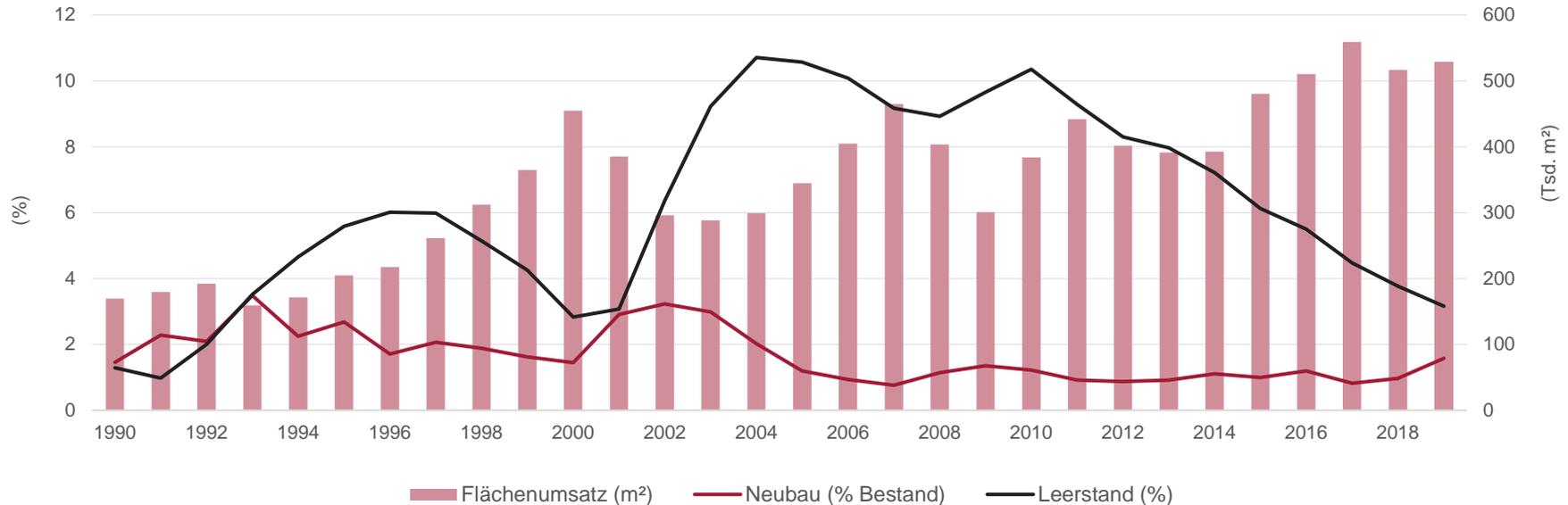
Quelle: iStock / Corpus Sireo

- Hotels sind für Touristen geschlossen, Geschäftsreisen wurden stark zurückgefahren.
- Hotelbetreiber gehen durch schwierige Zeiten, so dass es zu einer Konsolidierung und Bereinigung kommen kann.
- Eine Rückkehr zur Normalität dürfte im Bereich Tourismus / Hotel / Events verzögert gegenüber anderen Wirtschaftszweigen erfolgen.

# Fokus Büromärkte

## Ausgangslage: Flächenknappheit am Vermietungsmarkt

Angebots- und Nachfrageparameter der Büromärkte am Beispiel der Top 7



Quelle: RIWIS (Angaben jeweils als Mittelwert über die Märkte)

- Starke Flächennachfrage & moderater Neubau haben in den letzten Jahren die Leerstände auf niedriges Niveau geführt.
- Spitzen- und Durchschnittsmieten sind bis in das Jahr 2020 hinein deutlich gestiegen.

# Fokus Büromärkte

## *Aktuelle Lage – Büros werden wenig gebraucht*

Es wird weiter gearbeitet...



Quelle: iStock / Corpus Sireo

...auch wenn viele Büros leer sind



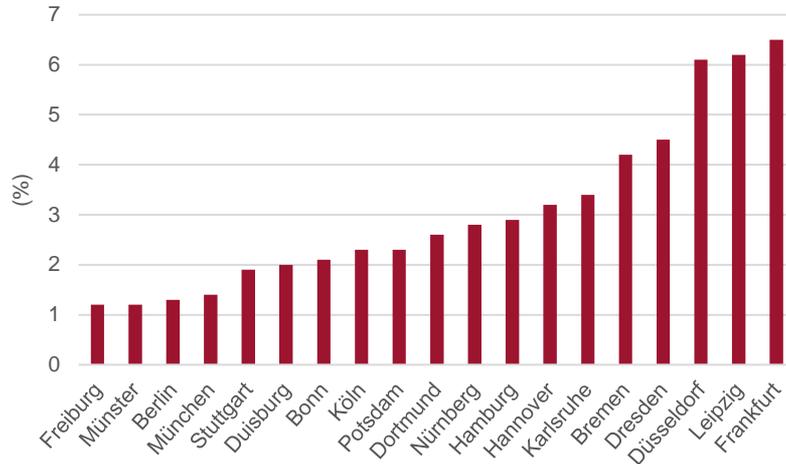
Quelle: iStock / Corpus Sireo

- Mietmarkt ist weitgehend „eingefroren“: Neuvermietungen finden kaum mehr statt – Unternehmen stellen Entscheidungen zurück oder brechen Verhandlungen ab.
- Anbieter von flexiblen Büroflächen erleben in stark reduziertem Bedarf die Kehrseite der Flexibilität; Konzepte mit mehrjährigen Mietverträgen haben es leichter.

# Fokus Büromärkte

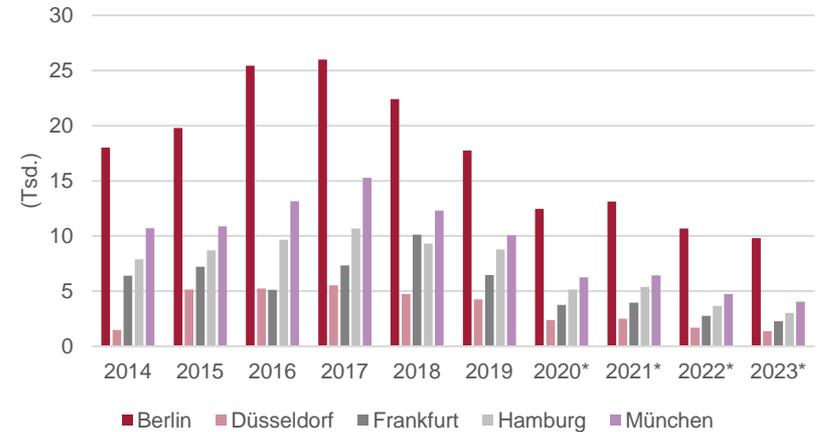
## Ausblick – leichte Abkühlung

### Aktuell niedrige Leerstandsquoten



Quelle: RIWIS (Stand Dezember 2019)

### Zuwachs an Bürobeschäftigung...?



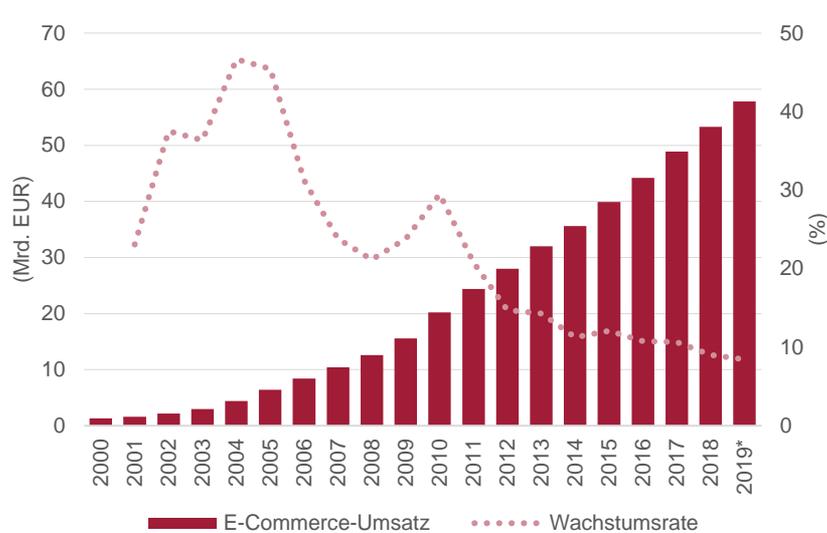
Quelle: RIWIS \*Prognose (Stand Herbst 2019)

- Nachfrage mit einigen Unsicherheiten: Vorsichtigeres Agieren von Unternehmen bei Personalrekrutierung und Entscheidungen zu Standorten und Mietflächen. Auswirkung des mehr etablierten Home Office?
- Leerstände dürften moderat zunehmen, zumal mehr Flächen als in den Vorjahren fertiggestellt werden.
- Erwartung, dass sich die Mieten „seitwärts“ entwickeln.

# Exkurs - Logistik

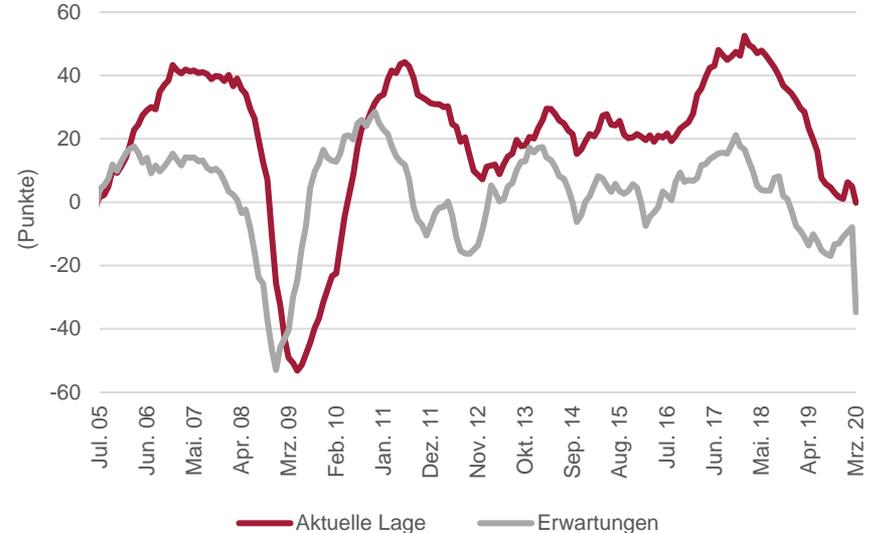
## Zwei Seiten der Medaille

E-Commerce: Handelsvolumen und Wachstum



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) \*Prognose

Ifo Geschäftsklimaindex, verarbeitendes Gewerbe



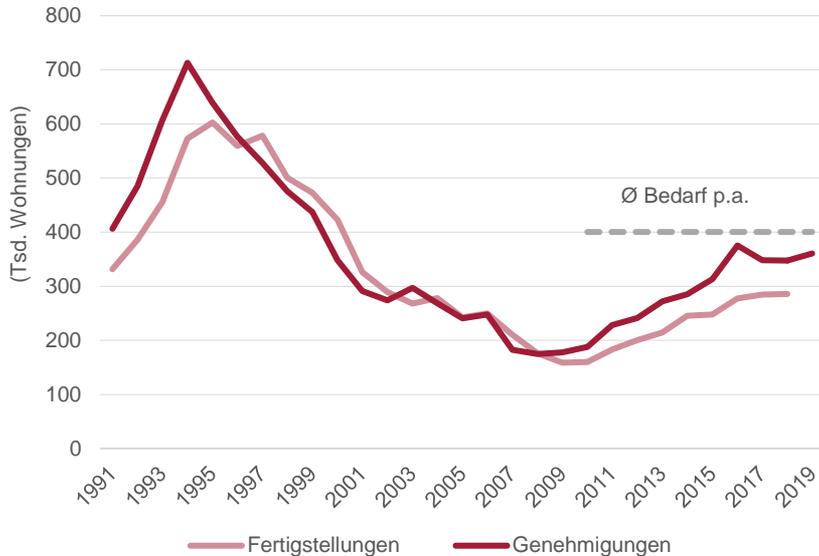
Quelle: ifo Institut

- Verstärkte Nachfrage des Onlinehandels treibt den Logistikmarkt.
- Unterbrechungen von Lieferketten, Werkschließungen lassen Teile der Logistik stillstehen.
- Erwartung einer stabilen Entwicklung im Logistiksektor bei zügiger Erholung der Konjunktur.

# Fokus Wohnungsmarkt

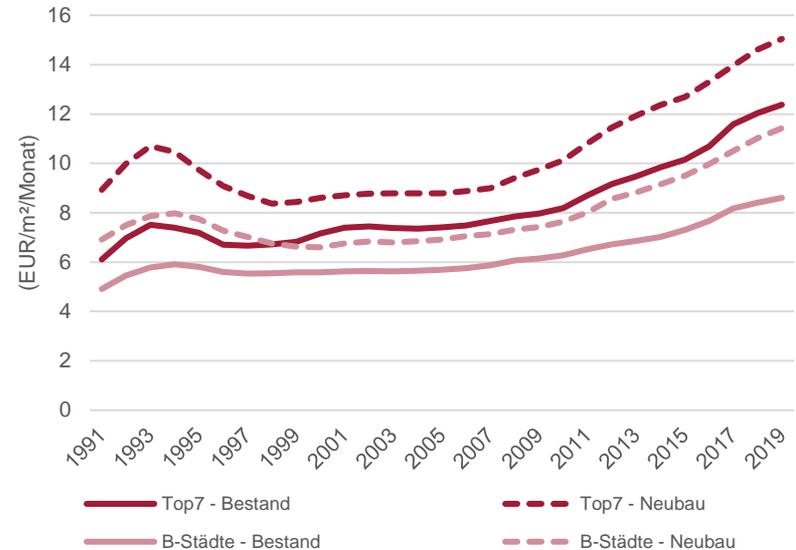
## Ausgangslage: Angebotsdefizit und steigende Mieten

### Neubautätigkeit und jährlicher Bedarf



Quelle: Statistisches Bundesamt

### Entwicklung der Mieten (Marktdurchschnitt)



Quelle: RIWIS (Mieten Durchschnitt, berechnet als gewichteter Durchschnitt)

- Dem wachsenden Wohnraumbedarf steht eine steigende, aber weiterhin unzureichende Bautätigkeit gegenüber.
- Mietwachstum in der Breite des Marktes, aber auch Anzeichen für eine Abschwächung der Dynamik.

# Fokus Wohnungsmarkt

## *Aktuelle Lage: „my home is my castle“*

Gewohnt wird gerade sehr intensiv



Quelle: iStock / Corpus Sireo

Vermarktung liegt auf Eis



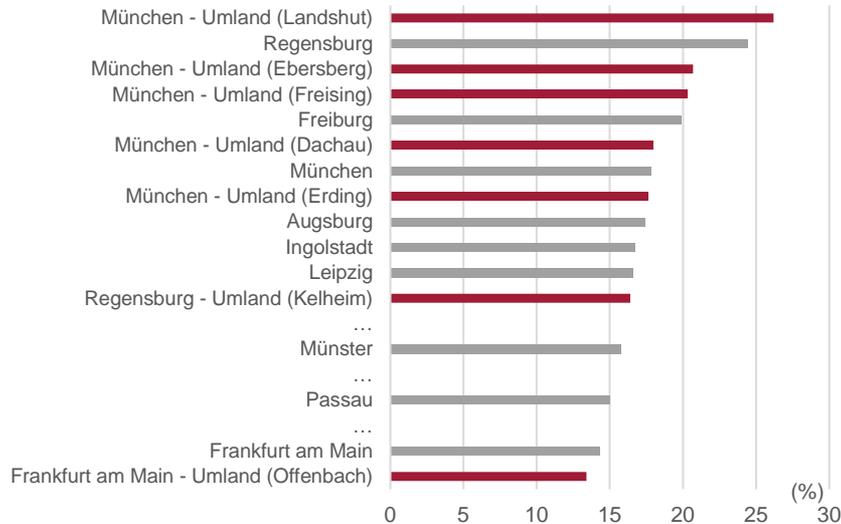
Quelle: iStock / Corpus Sireo

- Vermarktung von leerstehenden Wohnungen derzeit kaum möglich („soziale Distanz“ bei Besichtigung oder Umzug).
- Mietstundung durch Haushalte, die von Kurzarbeit / Entlassung betroffen sind - mit dem Effekt geringer Mietausfälle.
- Nicht wenige Eigentümer dürften Mieterhöhungen vorerst aussetzen.

# Wohnungsmarkt

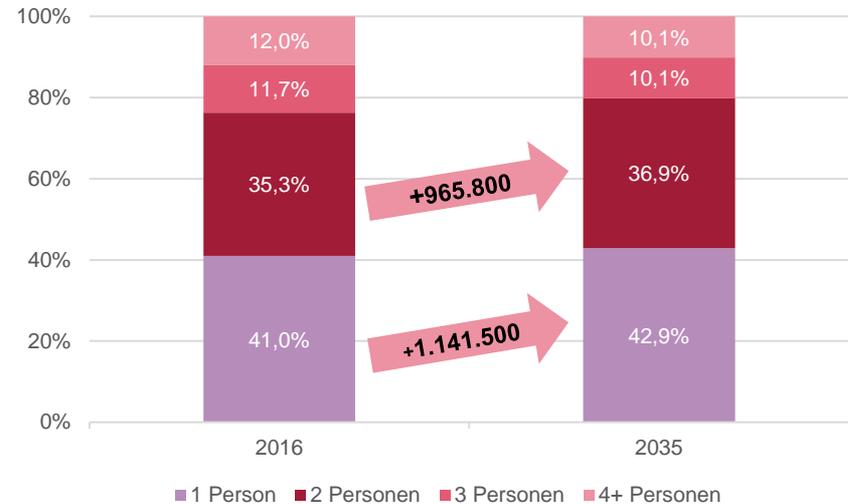
## Ausblick – die fundamentalen Wachstumstreiber bleiben

Top-Region nach Haushaltswachstum 2015-2035



Quelle: Oxford Economics (NUTS-3-Ebene)

Änderung der Haushaltsstruktur bis 2035



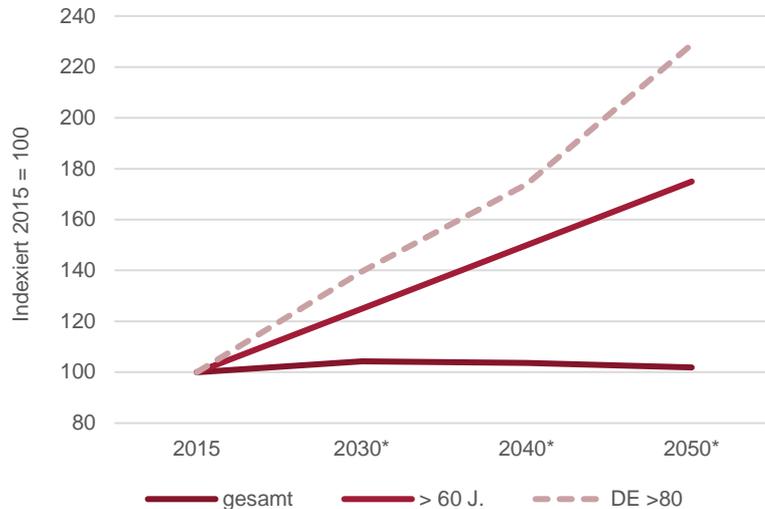
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

- Für die Zeit der Unsicherheit (Corona, Konjunktur) ist von reduzierter Nachfrage und stabilen Mieten auszugehen.
- Die langfristigen Treiber der Wohnungsnachfrage dürften nachfolgend das Mietwachstum wieder anschieben.

# Exkurs - Pflegeimmobilien

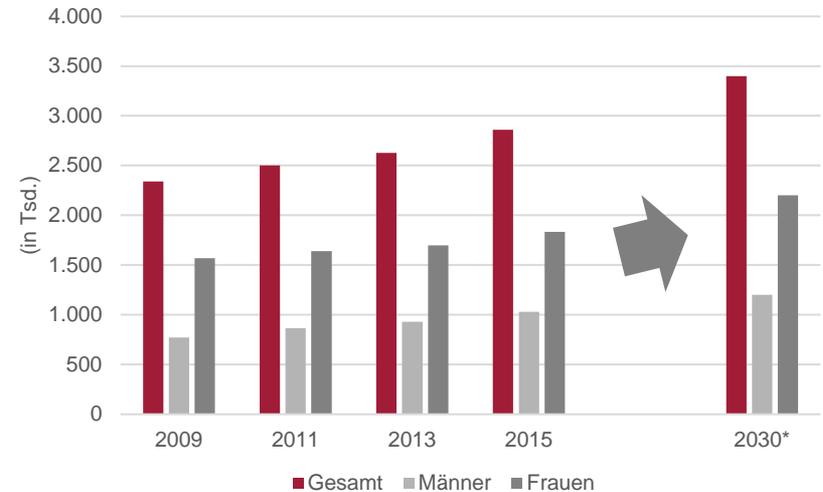
## *Keine immobilisienseitigen Auswirkungen erwartet*

### Bevölkerungsprognose nach Altersklassen



Quelle: Eurostat (Stand 2017)

### Pflegebedürftige in Deutschland bis 2030



Quelle: Statistisches Bundesamt \*Prognose

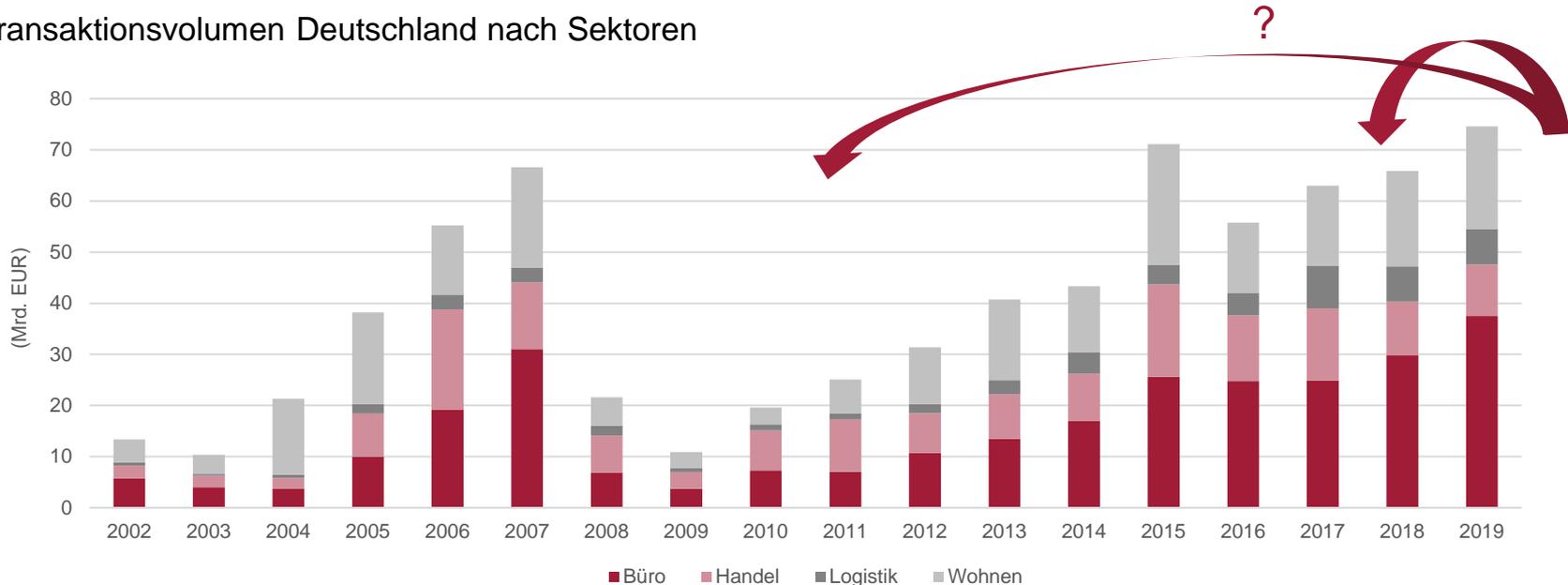
- Der Bedarf an Einrichtungen der Pflege ist und bleibt hoch.
- Zur Alterung der Bevölkerung kommt die Alterung bestehender Pflegeheime und damit doppelte Erfordernis für Neubau.
- Aktuell angespannte Situationen im Betrieb (Schutz-/Hygienematerial), nicht bei den Betreibern selbst.

# Investmentmarkt

# Investmentmarkt

## Transaktionen - Anschluss an 2018 oder Rückfall auf 2008?

Transaktionsvolumen Deutschland nach Sektoren



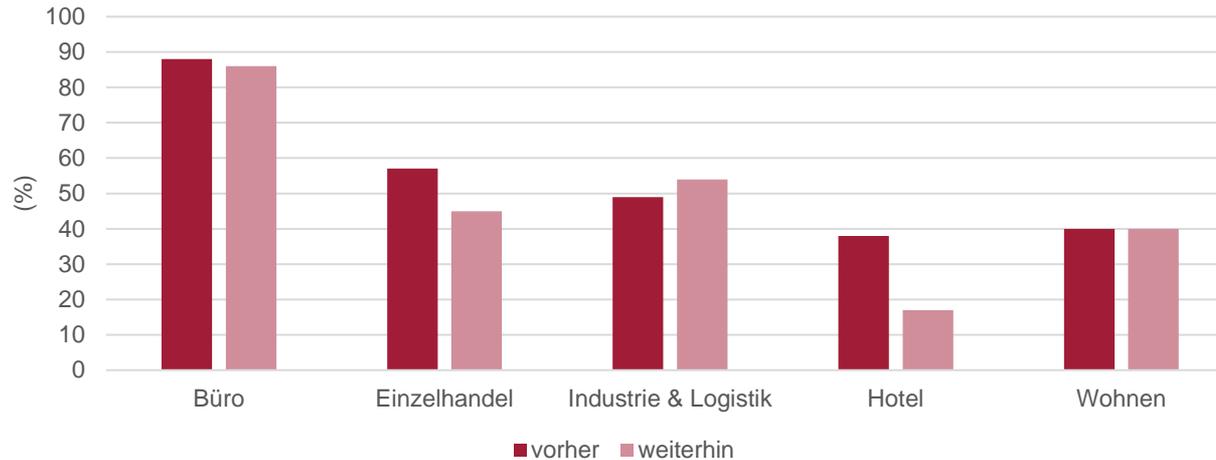
Quelle: CBRE, JLL, PMA

- Nach gutem Jahresstart ist der Investmentmarkt temporär heruntergefahren.
- Mit Abklingen der Corona-Epidemie und der Erholung der Konjunktur ist von der Rückkehr der Investoren auszugehen.
- Für 2020 zeichnen sich Transaktionsvolumen unter dem Niveau der Vorjahre ab.

# Investmentmarkt

## *Neue Präferenzen der Investoren durch / in der Corona-Krise?*

### Veränderung der Einkaufslisten



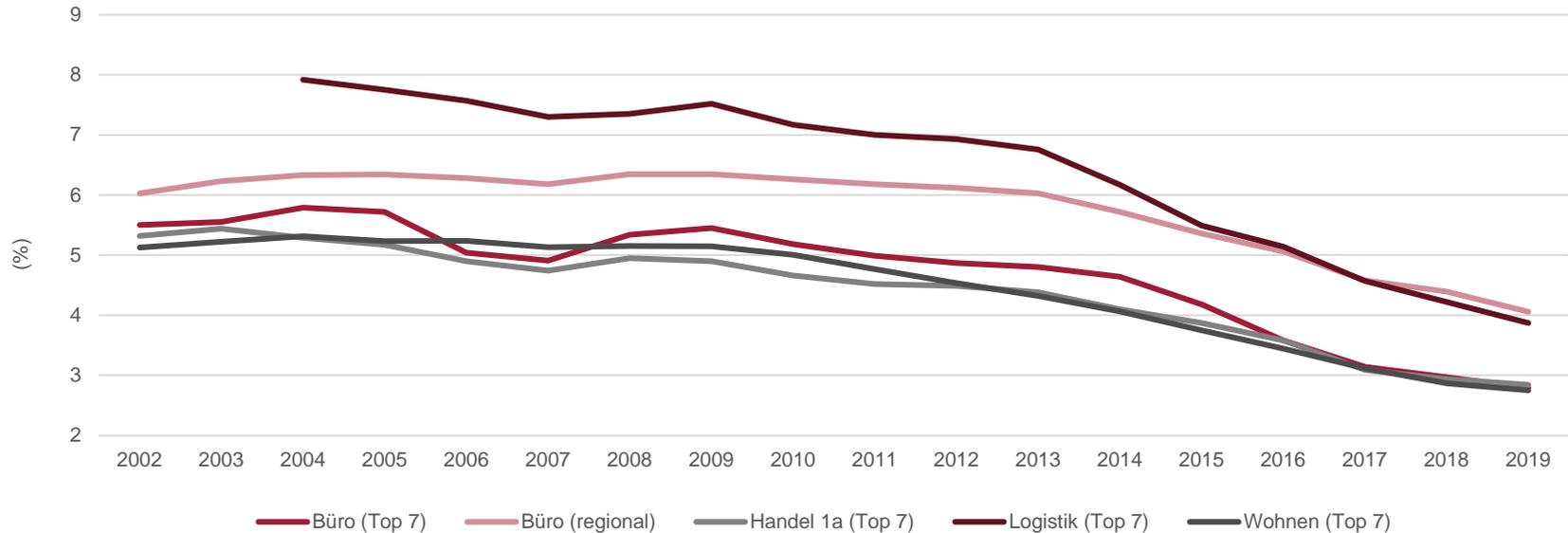
Quelle: Colliers (Befragung von Top-Entscheidern aus der Immobilienwirtschaft Mitte/Ende März 2020)

- Sektorale Präferenzen von Investoren spiegeln den Eindruck aus der Corona-Krise wider.
- Stabilität in den Sektoren mit geringen Effekten in der Krise, erhebliche Einbußen bei Hotel und Handel.
- Im Handel bleibt die Nahversorgung weiterhin stark nachgefragt.

# Investmentmarkt

## Preise 2020 unter Druck – aber was folgt?

### Entwicklung der Spitzenrenditen nach Sektoren



Quelle: CBRE, Colliers, RIWIS

- Ankaufsrenditen sind in einem „ruhenden Markt“ schwer einzuschätzen.
- „Unsicherheit“ kann an Finanz- und Immobilienmärkten zu Abschlägen der Preise von Anlagegütern führen.
- Erwartete Stabilisierung der Renditen auf mittlere Sicht dank Niedrigzinsumfelds und sich erholender Wirtschaft.

# Zusammenfassung

# Zusammenfassung

## *Langfristige Trends bleiben dominierend*

- Im Gegensatz zu «normalen» Konjunkturerinbrüchen trifft die Immobilienwirtschaft der Schock der aktuellen Krise nicht zeitverzögert, sondern unvermittelt.
- Unser Basisszenario geht von einer U-förmigen Erholung der Wirtschaft aus – und die Immobilienmärkte dürften nach einer «Ruckelphase» folgen.
- Immobilien für die Grundversorgung von Bevölkerung und Wirtschaft sind vom Shutdown kaum betroffen und dürften den Wachstumspfad zügig wieder aufnehmen.
- Die Krise des stationären Handels wird durch die aktuellen Entwicklungen verstärkt.
- Der Hotelsektor ist ein Sonderfall – getrieben vom Megatrend Freizeit und Tourismus wird die gesamte Branche temporär von der Corona-Krise getroffen.
- Fundamental getriebene, langfristige Trends bleiben auf mittlere und lange Sicht entscheidend für die Anlage in Immobilien.

# Perspektiven

Emerging Markets

SwissLife Asset Managers

Drütes Quartal 2018

**Kernaussagen**

- Schwedische Anlagen haben
- Im Falle eines regelrechten US-C
- China: Mildere Politikmassnahmen

# Perspektiven

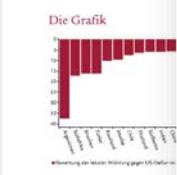
Finanzmärkte

SwissLife Asset Managers

September 2018

**Die Zahl**

70%



**Zinsen & Obligationen**  
Politik bleibt ein wesentlicher Treiber

**USA**

- Die graduelle Normalisierung der Geldpolitik wird fortgesetzt mit einer weiteren Zinshebung des Fed bis Jahresende und dem Schritten in 2019
- Langfristzinsen verhaken in einer engen Handelsstapane; wir erwarten bei schlagartigen Laufzeiten bis Ende Jahr einen Anstieg auf 3,10%
- Inflation dürfte Hochstadium lassen sich lassen, was Gehältern eines abrupten Zinsanstiegs mindert.

**Europa**

- Inflationsrate der Eurozone klettert auf 2,1%, ohne den hohen Beitrag der Energiekomponenten ist sie aber noch nicht selbsttragend
- Europäische Politik rückt als Marktschützer wieder in den Vordergrund - die Brexit-Hetze umgeben
- Das angekündigte Ende der Anleihekaufe durch die EZB könnten den Rendite für höhere Renditen auf Staatsanleihen der nächsten Periode

**Japan**

- Bank of Japan nahm nur geringfügige Änderungen an ihrem Geldpolitik vor und stoppte damit den Aufwärtstrend bei den Langfristzinsen
- Trotz anderem Lebenserwartung bleibt Inflationsziel von 2% für die Zentralbank ausser Reichweite

**UK**

- Bank of England liess die erwartete Zinshebung
- Bei Verzögerung sollte aber nur einen Tag später mit seiner Warnung vor einem „No Deal Brexit“ die einen Kontrast der britischen Pfund

**Schweiz**

- Erneute Aufwertungsimpulse beim Franken lässt hohes Drehen an der Zinskurve durch Schweizer Nationalbank noch unwahrscheinlicher werden
- Renditen auf Anleihen der Eidgenossenschaft mit zehnjähriger Laufzeit dürften per Jahresende wieder leicht im positiven Bereich liegen

# Perspektiven

Konjunktur

SwissLife Asset Managers

September 2018

**Kernaussagen**

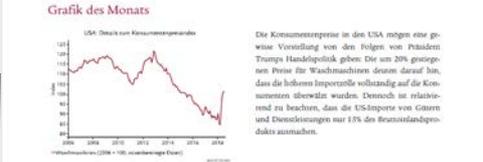
- USA: Prozyklische Stimulierung der Wirtschaft entfaltet reichzeitig vor den Zwischenwahlen Wirkung
- Brexit: Thema May verhandelt weiterhin an zwei Fronten
- Die Schweizer Wirtschaft schaut im zweiten Halbjahr 2018 einen Gang herunter

**Prognosevergleich**

	2018 3Q Wachstum		2018 3Q Wachstum		2018 Inflations		2019 Inflations	
	Swiss Life AM	Konomet	Swiss Life AM	Konomet	Swiss Life AM	Konomet	Swiss Life AM	Konomet
USA	2,7%	2,8%	2,2%	2,8%	2,2%	2,2%	2,1%	2,2%
Europa	2,0%	2,1%	1,4%	1,2%	1,7%	1,7%	1,6%	1,6%
UK	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,1%
Japan	2,1%	2,2%	1,2%	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Brasil	0,8%	1,1%	1,1%	1,2%	0,2%	0,3%	0,3%	1,1%
China	6,2%	4,8%	6,1%	4,2%	2,1%	2,1%	2,1%	2,2%

**Prognosevergleich**

© Swiss Life Asset Managers AG - Real Estate House View - Schweiz



© Swiss Life Asset Managers AG - Prognosen - Konjunktur

# Real Estate House View

Europa

SwissLife Asset Managers

Zweites Halbjahr 2018

**Kernaussagen**

- Die Immobilienmärkte in Europa
- Unsicherheiten über die zukünftige
- Investoren setzen auf Steigerung
- Kennzahlen und sektoren Rollen
- Mit dem Ostseehandel als Anker
- zu einem wichtigen Anlagestern
- Aufgrund der Demografie bleibt
- Flexibilität für Jüngere entstehen
- Insgesamt sind die Aussichten für
- doch gilt es geopolitische Risiken

**Co-living – ein nachhaltiger**

Co-living ist ein Begriff, den wir öfters durch Wohnraumangebot und hoch wachsenden Metropolregionen steigert, die Wohnraum für glücklicheren. Nicht nur die Preise und die 3 get treiben die Entstehung dieses Sektors



© Swiss Life Asset Managers AG - Real Estate House View - Schweiz

# Real Estate House View

Schweiz

SwissLife Asset Managers

Zweites Halbjahr 2018

**Kernaussagen**

- Der Schweizer Immobilienmarkt profitiert von konjunkturellen Aufschwüngen. Er stark die Nachfrage an den Vermietungsmärkten und unterstützt die Absorption der derzeit hohen Fertigstellungsumfängen, die durch den hohen Bedarf an Investitionsprodukten hervorgerufen werden.
- Das Tiefenmaßfeld macht Schweizer Immobilienanlagen für inländische Investoren weiterhin attraktiv und wir gehen davon aus, dass der Zufluss von Kapital anhält wird.
- Im Wohnungssektor ist aufgrund der hohen Bauaktivität landesweit von einem anhaltenden Übergang zu Mietwohnungen auszugehen, wovon vor allem Randgebieten betroffen sind, während die Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und deren Agglomerationsräumen weiterhin hoch ist.
- Der positive Konjunkturzyklus wird die Bausektoren in der Schweiz zuzunehmen, aber die Vermietungsaktivitäten bleiben aufgrund der relativ hohen Flächenverfügbarkeit herausfordernd. Darüber hinaus unterliegt der Markt strukturellen Änderungen, vor allem der Flexibilisierung des Flächenbedarfs, die sich im raschen Vormarsch von Coworking-Einrichtungen widerspiegelt.
- Der Strukturwandel im Einzelhandel ist noch im Gange, was steigende Leerstandsquoten bei gleichzeitig anwachsender bzw. sich ändernder Flächennachfrage verdeutlicht.
- Investoren, Eigentümer und Mieter müssen flexibel bleiben, um sich jeweils dem veränderten Marktumfeld anzupassen.



© Swiss Life Asset Managers AG - Real Estate House View - Schweiz

# Kontakt



**Dr. Andri Eglitis**  
Head Research AM DE

Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH  
Hochstraße 53  
60313 Frankfurt am Main  
T: +49 69 240031438  
M: +49 151 46246607  
[andri.eglitis@swisslife-am.com](mailto:andri.eglitis@swisslife-am.com)

# Disclaimer

Dieses Dokument wurde von einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „Swiss Life“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von Swiss Life. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Swiss Life an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, (i) Aktien, Anteile oder andere finanzielle Beteiligungen an Anlagen zu zeichnen oder zu kaufen oder (ii) Wertpapierdienstleistungen zu erbringen. Dieses Dokument wird jedem Empfänger nur zu Informationszwecken übermittelt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar. Darüber hinaus stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Investmentanteilen dar, sondern dienen lediglich als kurze Zusammenfassung der Hauptmerkmale des Investmentfonds. Dieses Dokument behandelt nicht unbedingt jedes wichtige Thema oder jeden Aspekt der Themen, mit denen es sich befasst. Es wurde ohne Rücksicht auf die individuellen finanziellen und sonstigen Umstände der Personen erstellt, die es erhalten. Es wird keine Garantie für die Eignung und Angemessenheit des hier vorgestellten Investmentfonds sowie für die wirtschaftlichen und steuerlichen Folge einer Anlage in diesen Investmentfonds und für dessen zukünftige Wertentwicklung übernommen. Anlegern wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung unabhängigen Rat einzuholen. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder einer ihrer Direktoren, Angestellten, Vertreter und / oder Aktionäre haften für finanzielle Verluste oder Entscheidungen, die getroffen werden auf Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen.

Swiss Life hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Bei der Berücksichtigung der hierin enthaltenen früheren Wertentwicklung sollte jeder Adressat berücksichtigen, dass die Rendite und der Wert der Fondsanteile sinken oder steigen können und der Gesamtverlust des in die Anteile investierten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Die historische Wertentwicklung ist keine ausreichende Grundlage für Prognosen zur zukünftigen Wertentwicklung oder zur Preisentwicklung. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung. Dies ist in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das zukünftige Kapital. Die Wertentwicklung berücksichtigt alle Provisionen und Kosten, die auf Fondsebene anfallen (z. B. Verwaltungsgebühr). In der Leistung sind die auf Kundenebene angefallenen Kosten (Ausgabe- und Rücknahmekosten sowie Provisionen, Depotgebühren usw.) nicht enthalten.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

## **Für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland**

Dieses Dokument richtet sich an "professionelle Anleger" und "geeignete Gegenparteien", jedoch nicht an "Privatkunden" im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65 / EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) bzw. §67 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument nicht den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen für Informationen für Privatkunden entspricht. Wenn Sie Privatkunde sind und / oder dieses Dokument irrtümlich erhalten haben, löschen oder vernichten Sie es. Detaillierte Informationen zum Fonds sind in den Dokumenten enthalten, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen. Sie sind kostenlos erhältlich bei der Swiss Life Asset Managers Luxembourg Niederlassung Deutschland, Hochstr.53, 60313 Frankfurt am Main.



**SwissLife**  
Asset Managers