

März 2022

# Insights

Real Estate



SwissLife  
Asset Managers



## Büromarkt –

Paris setzt auf Ökologie und neue Arbeitsformen

## Einzelhandel –

Britische Supermärkte und Fachmarktzentren behaupten sich gut

## Digitalisierung –

Security-Token-Offerings im Immobilienbereich in aller Munde

# Inhalt

## 3

### Fünf zentrale Themen

Robuste Portfolios dank dem thematischen Anlageansatz von Swiss Life Asset Managers

## 6

### Robuster, nachhaltiger Büromarkt in der Pariser Innenstadt

Die Stadt der Liebe baut auf eine grüne urbane Zukunft und hybrides Arbeiten

## 8

### Britischer Einzelhandel wieder auf dem Vormarsch

Supermärkte auch in Krisenzeiten beliebt

## 10

### So profitieren Immobilien von der Digitalisierung

Security-Token-Offerings steigern die Liquidität im Immobiliensektor

## 12

### Logistikanlagen boomen

Der stark wachsende Onlinehandel kurbelt den Sektor an



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Wir wollen es unseren Kunden auch unter schwierigen Marktbedingungen ermöglichen, eine solide, nachhaltige Performance zu erzielen. Dabei setzen wir mit unserem paneuropäischen Immobilien-Know-how auf das ganze ABC der Vermögensverwaltung. In dieser Ausgabe von «Insights» heben wir den Buchstaben C hervor und beleuchten die «fünf C».

Swiss Life Asset Managers verfolgt einen thematischen Anlageansatz, der fünf übergeordnete Themen identifiziert, um zu gewährleisten, dass die Immobilienportfolios unserer Kunden so widerstandsfähig wie möglich bleiben, auch wenn auf den Märkten manchmal ein rauer Wind weht.

Zu den fünf Themenfeldern gehören Klimawandel und Digitalisierung, die den Immobilienmarkt beide nachhaltig beeinflussen. Am Beispiel von Paris zeigen wir auf, welche Chancen sich auf dem Markt mit Büroimmobilien ergeben, wenn Investoren die grünen Zeichen der Zeit richtig lesen. Und von der Blockchain werden wir im Immobiliensektor noch einiges hören.

Auch in traditionelleren Sektoren wie Retail oder Logistik können unsere Fachleute interessante Investitionsmöglichkeiten identifizieren. So unterstützen wir unsere Kunden mit unserer Erfahrung und Fachberatung dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen.

Nun wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre

Stefan Mächler  
Group Chief Investment Officer Swiss Life

# Themen, die die Immobilien-Performance antreiben

Wie wir leben, arbeiten und unsere Freizeit verbringen, hat sich in den letzten zehn Jahren stark verändert und damit auch die Art, wie wir Immobilien nutzen. Megatrends wie demografischer Wandel, Globalisierung, Klimawandel und Digitalisierung beschleunigen diese Veränderungen weiter. Institutionelle Anleger müssen positiv auf Veränderungen ausgerichtete Immobilien identifizieren, um die Robustheit ihres Portfolios zu garantieren.

Francesca Boucard, Head Real Estate Research & Strategy, Swiss Life Asset Managers; Rita Fleer, Economist Quantitative Analysis, Swiss Life Asset Managers; Frances Spence, Director Research Strategy and Risk, Mayfair Capital

Swiss Life Asset Managers verfolgt einen thematischen Anlageansatz, der übergeordnete Themen identifiziert, um die Robustheit des Portfolios sicherzustellen. Fünf zentrale Themen treiben die Performance von Immobilien in einer sich ständig wandelnden Welt an: Veränderung und Disruption, Klima und Umwelt, Gemeinden und Clustering, Konsumenten und Lifestyle sowie Konnektivität.

Swiss Life Asset Managers baut bei den fünf zentralen Themen in Ländern, Städten und Objekten auf langjähriges Know-how. Anhand dieser Themen prüfen wir neue Anlagen, überdenken bestehende Beteiligungen, ermitteln wertvermehrende Vermögensverwaltungschancen und timen Ausstiege optimal. Standorte und Objekte mit guter Ausrichtung auf diese Themen

werden vom Strukturwandel profitieren. Sie werden für Mieter und Wissensarbeitende attraktiver. Diese sektorübergreifende Attraktivität für Firmen und Fachkräfte braucht es, um in der modernen Wirtschaft erfolgreich zu sein, indem die Mieternachfrage und die nachhaltige, langfristige Immobilienperformance unterstützt wird.

## Die fünf zentralen Themen und die Stadt

Der European Thematic Cities Index (TCI) von Swiss Life Asset Managers vergleicht europäische Städte in fünf zentralen Themen. Er identifiziert die Themen, die sich angesichts des anhaltenden Strukturwandels am robustesten zeigen, sowie ihre Stärken und Schwächen. Wir übersetzen diese fünf Themen in stadt-spezifische Themen, die für robuste Städte relevant sind:

## Die fünf zentralen Themen und die Städte

Fünf zentrale Themen	Auswirkungen auf Stadtebene	Stadthemen	Attribute
<b>Veränderung und Disruption</b>	Fähigkeit und Mittel, sich an Veränderungen anzupassen und sie anzunehmen, indem Chancen für Kreation, Innovation, Bildung und Produktion geboten werden	 Dynamik	Wirtschaftsleistung Geschäftsfreundlichkeit Unternehmertum
<b>Klima und Umwelt</b>	Fähigkeit zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel und zur Unterstützung einer gesunden, nachhaltigen Zukunft für das körperliche und geistige Wohlbefinden der Bewohner	 Gesundheit	Luftqualität Nachhaltigkeit Abfallmanagement
<b>Gemeinden und Clustering</b>	Fähigkeit, Standorte zu bieten, an denen persönliche und berufliche Netzwerke entstehen und gedeihen können und Mieter Zugang zu Firmen und Talenten haben	 Netzwerke	Geschäftsdichte Bildungsangebot Wachstumspotenzial
<b>Konsumenten und Lifestyle</b>	Fähigkeit, die sich ändernden Anforderungen der Konsumenten zu erfüllen und unterschiedliche Lebensstile zu unterstützen, mit stimulierenden, unterschiedlichen und vielseitigen Optionen für multikulturelle Bewohner	 Weltoffenheit	Bereitstellung von Einrichtungen Unterhaltung Bevölkerung
<b>Konnektivität</b>	Fähigkeit, Bewohner nahtlos an das physische und das digitale Umfeld innerhalb und ausserhalb der Stadt anzubinden	 Zugänglichkeit	Persönliche Mobilität Digitaler Zugang Öffentlicher Verkehr

Der TCI klassifiziert 135 europäische Städte hinsichtlich der Themen Dynamik, Gesundheit, Netzwerke, Weltoffenheit und Zugänglichkeit. Er wurde 2021 lanciert und wird jährlich aktualisiert. Das Modell umfasst 49 Attribute und basiert auf dem Handbuch der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zur Erstellung von zusammengesetzten Indikatoren.

### Der TCI und unser Anlageansatz

Das Stadtranking unterscheidet sich von anderen, da es sich auf strukturelle Themen

konzentriert, die die Immobiliennachfrage prägen. Es vermeidet einen Grossstadtfokus, indem es vor allem Pro-Kopf-Attribute verwendet, und berücksichtigt Trendprognosen, von denen Städte mit dem grössten Potenzial für eine weitere Stärkung profitieren.






Der TCI ergänzt unser paneuropäisches Know-how im Immobilienresearch. Er ist ein Tool, das unserer halbjährlichen Real Estate House View und den strategischen Auswirkungen als Basis dient und unseren Anlageansatz in mehrerer Hinsicht stärkt. Die rein datenbasierte Bewertung bietet eine Vergleichszahl, um die relativen

Stärken und Schwächen der Städte in den von den fünf Themen abgeleiteten Bereichen zu beleuchten. Das Ranking dient als Input für die Anlageanalyse in Verbindung mit anderen qualitativen und quantitativen Informationen. Die Erkenntnisse aus dem TCI unterstützen die Erstellung fundierter Anlagestrategien. Sie helfen uns beim Aufbau robuster Immobilienportfolios für die Mieter von heute und morgen. Sie erhöhen die Fähigkeit, Anlagen zu positionieren, um in einer sich rasch wandelnden Welt Einnahmen zu sichern, zu generieren und zu steigern.

## Das europäische TCI-Ranking 2021

Die stärksten Themenstädte im Europa-Ranking 2021 sind London, Amsterdam und Paris. Zudem rangieren drei nordische Hauptstädte und die drei Nicht-Hauptstädte Basel, Zürich und Manchester unter den Top Ten. Der TCI zeigt auch die thematische Stärke kleinerer Städte wie Lausanne, Potsdam, Milton Keynes oder Grenoble auf, die von der Pro-Kopf-Anpassung einiger Variablen profitieren. Weiter unten stehen Städte wie Gijón, Brno und Granada. Sie sind für Anlagen nicht unattraktiv, doch mit einem Fokus auf die Bewertung können lukrative Segmente identifiziert werden. Die Bewertungen für 2021 sind gegenüber der Pandemie nicht immun, zumal sich die Lockdowns auf Attribute wie Mobilität, Firmeneintragungen und Luftqualität auswirkten. ■

## Rankings der Top-35-Städte Europas

	Gesamt-Ranking					
London	1	1	7	1	1	77
Amsterdam	2	6	2	3	31	9
Paris	3	2	37	7	9	32
Oslo	4	27	6	35	6	19
Luxemburg	5	26	22	12	62	1
Stockholm	6	37	4	16	30	12
Kopenhagen	7	23	5	23	63	6
Basel	8	38	63	11	3	11
Zürich	9	49	10	6	14	20
Manchester	10	15	12	32	28	8
München	11	29	23	2	26	22
Berlin	12	90	3	14	2	57
Dublin	13	5	40	18	16	44
Düsseldorf	14	110	15	20	34	2
Edinburgh	15	10	36	13	7	80
Brüssel	16	72	11	5	111	7
Lausanne	17	12	70	4	22	47
Bristol	18	16	59	10	8	70
Bern	19	63	77	65	5	5
Helsinki	20	55	14	45	76	4
Tallinn	21	11	66	54	12	34
Potsdam	22	83	1	70	20	14
Cambridge	23	4	79	19	11	93
Wien	24	95	8	49	39	13
Milton Keynes	25	3	30	67	23	71
Belfast	26	9	82	34	24	46
Reading	27	7	38	24	29	96
Göteborg	28	69	69	79	50	3
Newcastle	29	32	25	57	38	65
Cardiff	30	47	29	37	64	36
Frankfurt	31	101	88	17	54	10
Karlsruhe	32	92	34	50	21	25
Grenoble	33	53	67	22	72	35
Rotterdam	34	50	32	64	85	27
Hamburg	35	114	17	30	4	106

# Pariser Innenstadt: robuster, nachhaltiger Büromarkt

Der Büromarkt der Pariser Innenstadt galt 2020 bei den Anlegern als sicherer Hafen und erholte sich 2021 bei der Vermietungsaktivität stark. Neben seinen starken Fundamentaldaten und seiner immer umweltfreundlicheren Ausrichtung ist der Markt auch besser auf «hybrides Arbeiten» vorbereitet und gut aufgestellt, um das Pariser Klimaabkommen bis 2050 zu erfüllen.

Béatrice Guedj, Head of Research & Innovation, Swiss Life Asset Managers, France

Im Jahr 2021 blieb der Vermietungsmarkt der Pariser Innenstadt robust und liess die Spitzenmieten auf EUR 930 pro m<sup>2</sup> steigen, ein neues Hoch im Zuge der starken Nachfrage (43% der Vermietungstransaktionen entfielen 2021 auf die Stadt, ein histori-

scher Höchststand seit 2000). Paris ist bei den Nutzungen und der Neugestaltung von Büros flexibler, vor allem seit dem Home-Office-Trend. Das neue hybride Arbeiten als Kombination von Büroarbeit und Home-Office stärkt Paris als Zentrum,

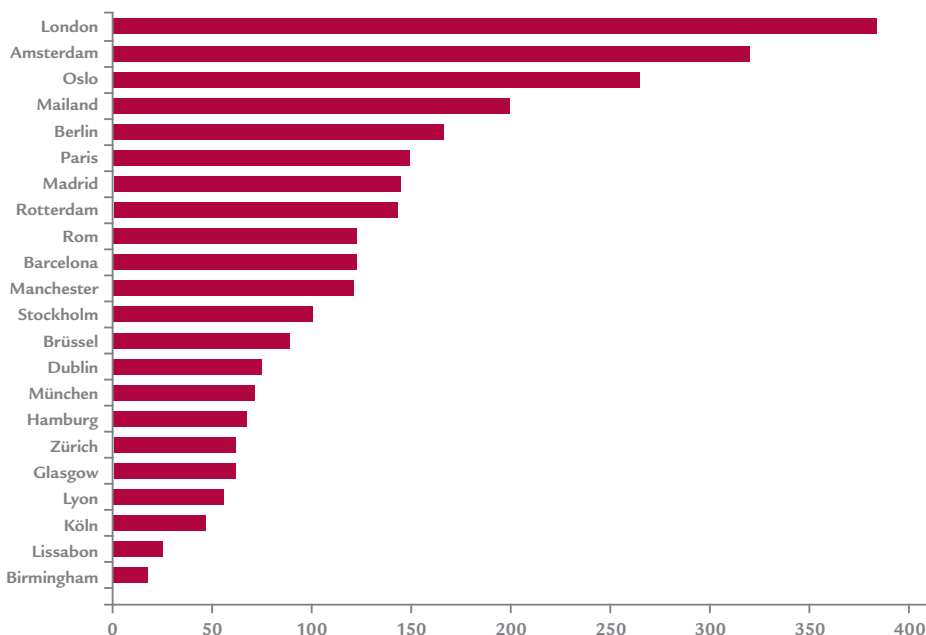
das Arbeitskräfte anzieht, Interaktionen fördert und die Produktivität steigert. Für Firmen ist die Rechnung einfach: 20% weniger Bürofläche, dafür Büros in der Innenstadt mit den Haussmann-2.0-Gebäuden, die für Mitarbeitende attraktiver sind.

Paris erscheint als umweltfreundlicher, nachhaltiger Standort, um den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck im Sinne einer 15-Minuten-Stadt zu minimieren. Paris wurde 2018 zur grünsten Stadt Europas gekürt<sup>1</sup>. Die Ökologisierung von Paris galt als langfristiger Prozess, als Paris 2014 der Initiative «Reinventing Cities» beitrug<sup>2</sup>. Es sollte eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden, indem für die Stadt der Liebe eine grüne urbane Zukunft gestaltet wird. Neben einer reinen Neupositionierung, bei der Objekte robuster gemacht werden<sup>3</sup>, umfassen die Initiativen auch den Umbau von Stadtautobahnen in Radwege, die Anlegung grosser Gärten sowie die Umnutzung ganzer Quartiere in Fussgängerzonen, was Grünflächen und Biodiversität begünstigt. So haben sich die Radwege von 2015 bis 2020 von 200 km auf 1000 km ausgedehnt. Paris hat seit Covid-19 einen grünen Vorteil, da Firmen und Mitarbeitende nun sehr auf ihren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck achten. Weil Radwege ein flexibleres und individuelleres Verkehrsmittel fördern, pendeln die Pariser nun lieber mit dem Fahrrad zur Arbeit. Rückblickend waren Tech-Firmen wie

## Fahrradgeschäfte boomen

Laut jüngsten Daten dürfte Paris in einem Jahr die höchste Wachstumsrate von Fahrradgeschäften (x149) in Europa verzeichnen, trotz der 400 000 Nutzer öffentlicher Fahrraddienste.

Fahrradgeschäfte pro 100 000 Einwohner nach Grossstädten



Quelle: 2thinknow



Quelle: Ecuries Terrasse: Valentinstudio

Leben und (hybrides) Arbeiten: In der umweltfreundlichen 15-Minuten-Stadt ist die nächste Grünfläche nie weit weg.

Google, Facebook und andere internationale Namen Pioniere bei der Einrichtung ihres Hauptsitzes in historischen Vorzeigebauwerken, die grosse Gärten und Fahrradräume umfassten.

Paris will nun im Einklang mit dem Klimaabkommen bis 2050 seinen CO<sub>2</sub>-

Fussabdruck um 75% senken, indem erneuerbare Energien gefördert und neue saubere Technologien in der gesamten gebauten Umwelt unterstützt werden. Die Robustheit des Pariser Büromarkts mit grossen Erwartungen an stabile Cashflows in einem sich wandelnden Umfeld ist der

Haupttreiber der aktuellen Beliebtheit von Paris bei den Anlegern. Und schliesslich erklärt die Tatsache, dass Paris seinen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck minimieren kann (Scope 3<sup>4</sup>), den anhaltenden Nachahmereffekt bei den Anlegern, die Stadt langfristig als sicheren Hafen zu betrachten. ■



Quelle: Swiss Life Asset Managers

Im Herzen von Paris: 104, rue de Richelieu.

<sup>1</sup> Essentialiving.co.uk. Diese Attribute entsprechen der Anzahl Parks, Gärten, Spielplätze und Wasserflächen.

<sup>2</sup> Ein globaler Wettbewerb mit dem Ziel, die Dekarbonisierung zu beschleunigen und die Stadterneuerung durch Innovation zu begünstigen.

<sup>3</sup> Beispiel: SLAM France hat einen Wettbewerbsprozess gewonnen, bei dem einzelne Objekte wie ein öffentliches Badgebäude 2018 im 15. Arrondissement (34, rue de Castagnary) in eine Co-Living-Fläche für junge Arbeitskräfte neu positioniert wurden.

<sup>4</sup> Der Leitfaden zum Green House Protocol beschreibt 15 verschiedene Scope-3-Kategorien, etwa die Pendelkosten der Mitarbeitenden.

# Revival des britischen Einzelhandels?

Der Einzelhandel ist bei den Anlegern wegen des Onlinehandels nicht gerade beliebt, aber laut jüngsten Daten dürfte er erstmals seit 2016 den Bürosektor schlagen. Bei genauerer Betrachtung versteckt sich hinter diesem Trend eine klare Polarisierung, da sich im sich wandelnden Einzelhandel allmählich «Gewinner» abzeichnen.

Frances Spence, Director, Research, Strategy and Risk, Mayfair Capital

Wegen Störungen durch den wachsenden Onlinehandel ist der Einzelhandel in den letzten Jahren bei den Anlegern in Ungnade gefallen. Angesichts der Pandemie und der darauf folgenden Zunahme des Onlinehandels überrascht es, dass laut MSCI-Daten der Einzelhandel 2021 erstmals seit 2016 besser performt hat als die Büros (14,6% vs. 5,1%).

Ein genauerer Blick offenbart ein differenzierteres Bild. Fachmarktzentren und Supermärkte entwickelten sich mit 24,9% bzw. 14,7% am besten.

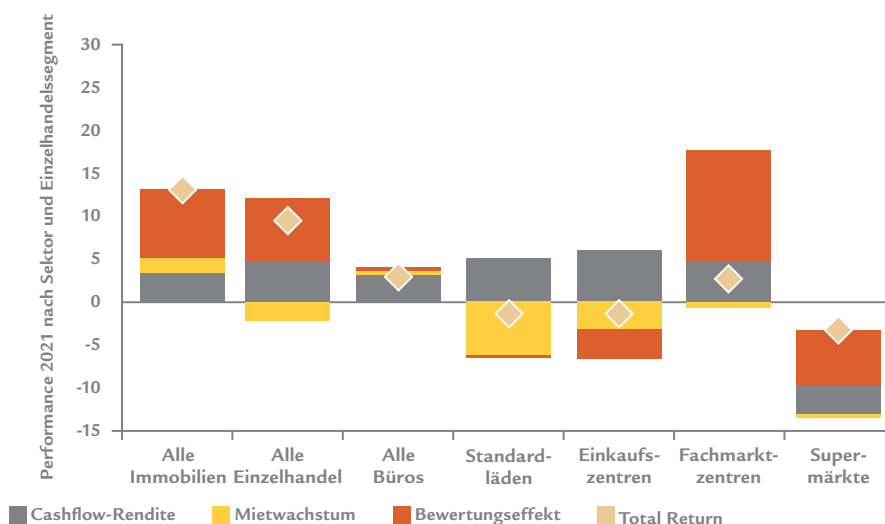
Die Robustheit von Supermärkten als unverzichtbare Einzelhändler mit geringerer Online-Penetration ist verständlich. Interessanter sind die starken, von der Anlegernachfrage getriebenen Fachmarktzentren. Im zweiten Halbjahr 2021 beeinflusste die Renditekompression die Kapitalwerte mit 14,8% positiv.

## Wieso sind sie so attraktiv?

Unsere thematische Research-Einheit hat die Gründe freigelegt: weil robuste Einzelhandelsstandorte Komfort, Preiswürdigkeit, Erlebnis oder idealerweise eine Mischung davon bieten. Der Erfolg von Fachmarktzentren widerspiegelt ihr Streben nach Komfort, die Suche der Konsumenten nach Preiswürdigkeit und die steigende Nachfrage nach Drive-through-Restaurants. Die Passantenfrequenz in Zentren mit Food- oder Discounter-Anker ist robust. Der Leerstand liegt unter dem Durchschnitt des Einzelhandels und die

## Fachmarktzentren und Supermärkte behaupten sich

Fachmarktzentren und Supermärkte treiben die starke Performance im Einzelhandel an (Rendite von 24,9% bzw. 14,7%).



Quelle: MSCI Monthly Digest Dezember 2021

Betreiber expandieren. Preiswerte Einzelhändler wie Aldi, B&M und Home Bargains gehören zu den erwerbsfreudigsten.

Zudem dürften Fachmarktzentren von Störungen im Sektor profitieren, auch vom Wachstum im Onlinehandel und im «Quick Commerce», wo Einzelhändler bei den Lieferzeiten konkurrieren.

Die Vorteile des Onlinehandels sind zweifach. Erstens werden Fachmarktzentren für die Onlineabwicklung genutzt, da der Zugang zu praktischen Parkplätzen «Click & Collect» unterstützt und Läden dank grösseren Einheiten zu Teillagern

für «Last-Mile Delivery» werden können. Zweitens können Fachmarktzentren an dicht besiedelten Lagen umgenutzt werden, um einen Mix aus Einzelhandels- und Citylogistik-Einheiten anzubieten.

Q-Commerce bedeutet die Lieferung von Waren innerhalb einer Stunde nach Bestellung. Dazu müssen die Produkte in der Nähe des Endverbrauchers gelagert werden. Fachmarktzentren in Stadtgebieten eignen sich gut als Pseudo-Lager. Dieser Trend erhöht die Attraktivität anderer Convenience-Einzelhändler. Lokale kleine Lebensmittelgeschäfte an



gut erschlossenen Lagen werden ebenfalls mithalten können.

### Was sind die Risiken?

Fallgruben für die Anleger gibt es weiterhin. Auch bei Fachmarktzentren nimmt die Polarisierung zu. Die Lage, inkl. Einzugsgebiet und Erreichbarkeit, bleibt entscheidend. Bei einer Neupositionierung müssen die Zentren den Citylogistik-Bedürfnissen der Nutzer entsprechen, u. a. Hoftiefe und Ladekonfiguration. Die aktuellen Mieten sind ebenfalls kritisch, da viele Mieten umbasiert wurden und Overrenting noch weit verbreitet ist.

Dennoch gibt es für Anleger, die verstehen, wie Störungen die Nachfrage der Nutzer in diesem Sektor beeinflussen, Gewinner im sich wandelnden Einzelhandelssektor. ■



Quelle: Mayfair Capital

Der städtische Convenience-Einzelhandel dürfte beim Q-Commerce eine Rolle spielen.

Vorgeschlagene Citylogistik-Einheiten (links) neben traditionellen Fachmarktzentren.



Quelle: Mayfair Capital

# Security-Token-Offerings digitalisieren Immobilien

Mit der Blockchain und ihrer Distributed-Ledger-Technologie gewinnt die Immobilien-Tokenisierung in ganz Europa rasant an Aufmerksamkeit. Sie senkt die Anlageschwellen, reduziert die Transaktionskosten und die Zahl der involvierten Vermittler und versorgt eine von Natur aus illiquide Anlageklasse mit Liquidität.

Philipp Holzmann, Product & Lifecycle Management, Swiss Life Asset Managers, Germany

Die Digitalisierung schreitet immer schneller voran. Dies gilt nicht nur für Kommunikation, Privathaushalte, Politik und Wirtschaft, sondern mittlerweile auch für Finanz- und Immobilienmärkte. «Bei der Tokenisierung wird ein Bruchteil der Eigentumsanteile an einem Objekt mit einem Blockchain-basierten

Token abgebildet.»<sup>1</sup> Die Immobilien-Tokenisierung mittels Security-Token ist ein breiter Begriff und kann verschiedene Formen annehmen: Abbildung von Anteilen an einem Immobilienanlagefonds mit Token, Verwendung eines Tokens zur Darstellung von Schulden oder Umwandlung einer einzelnen Immobilie in Token<sup>2</sup>

(siehe Grafik). Wichtig ist, dass es dabei in den verschiedenen Ländern Besonderheiten gibt. Derzeit ist in Deutschland nur die Teilnahme über nachrangige Darlehen und Anleihen zulässig. In Luxemburg, Liechtenstein und der Schweiz etwa ist jedoch bereits eine Teilnahme über Aktien möglich. Digital Assets, strukturiert als

## Auswahl erfolgreicher Tokenisierungen

Promoter	Sitz des Promoters	Label	Typ	Grösse (€)
Aspen Digital	USA	Aspen Coin	Einzelner Vermögenswert	16 330 200
Blockimmo	Schweiz	Hello World	Fonds	2 705 600
Bolton	Vereinigte Arabische Emirate	Bolton Coin	Schulden	61 537 800
Brickblock	Deutschland	Peakside Fund	Fonds	2 200 000
Equitybase	Hongkong	BASE	Fonds	5 290 300
Evarei Management	Kaimaninseln	Evareium	Fonds	1 814 500
iCap Equity	Washington USA	iCap Equity	Fonds	1 130 000
Max Property Group	Niederlande	Max Property Fund	Fonds	6 090 000
Peakside	Deutschland	Peakside Fund IV	Fonds	Bis zu 200 Mio
QuantumRE	USA	Quantum REIT	Fonds	20 000 000
Resolute	USA	Resolute Fund	Fonds	Bis zu 100 Mio
Shojjin	Vereinigtes Königreich	Smartlands PBSA	Einzelner Vermögenswert	1 000 000
SocialRemit	Vereinigtes Königreich	CSR	Einzelner Vermögenswert	2 078 700
BrickMark	Schweiz	-	Einzelner Vermögenswert	120 000 000
RTX 21	Deutschland	-	Einzelner Vermögenswert	Bis zu 20 Mio
Vonovia	Deutschland	-	Schulden	20 000 000

Quelle: FoRE/CBRE/FIBREE/SLAM



Quelle: iStock/tampatra

Digital Assets werden die Digitalisierung bei Immobilien beschleunigen.

Security-Token-Offerings (STO), werden wie Wertschriften behandelt und unterliegen damit Gesetzen und Vorschriften, anders als Initial Coin Offerings, die vor allem in einem unregulierten Umfeld operieren.

### STO steigern die Liquidität im Immobiliensektor

Der Immobiliensektor hat normalerweise eine hohe Eintrittsbarriere, da er viel Kapital benötigt. Ein STO kann die Barriere senken und neuen Anlegergruppen

die Chance geben, sich an Vermögenswerten zu beteiligen, die früher institutionellen Anlegern und vermögenden Privatanlegern vorbehalten gewesen wären. Daher kann mit der Fraktionierung von Immobilienanlagen die Liquidität der Anlageklasse erhöht werden. Die digitale Ausgabe und Anlagen über STO können die Geschäftstätigkeit vereinfachen und die Zahl der beteiligten Parteien reduzieren. Auch automatisierte Smart Contracts, transparente Transaktionen basierend auf Blockchain, integrierte Know-your-Customer-Doku-

mentationen und andere Funktionen können die Kosten senken.<sup>3</sup>

### Ein paar Hürden bleiben

Neben allen Vorteilen der Tokenisierung müssen noch Hürden überwunden werden, etwa die Digitalisierung des Grundbuchs und die Entwicklung von Sekundärmärkten. Nur so kann das ganze Potenzial der Tokenisierung ausgeschöpft werden. Aufgrund des Niedrigzinsumfelds und der stetig steigenden Renditekompression im Immobiliensektor können sich die Kosteneinsparungen aus der Tokenisierung positiv auf die Rendite auswirken.<sup>4</sup> Unabhängig von der Innovation bleibt der Basiswert eine Immobilie, die von einem erfahrenen Investment und Asset Manager verwaltet werden muss, um das volle Wertsteigerungspotenzial auszuschöpfen. Die Tokenisierung dürfte aber im Immobilienmarkt zu einem wichtigen Medium werden. ■

In der Blockchain sind die Transaktionen transparent, alles wird aufgezeichnet.



Quelle: Getty Images/matejmo

<sup>1</sup> Tokenisation: The future of real estate investment? University of Oxford Research (2020)

<sup>2</sup> Tokenisation: The future of real estate investment? University of Oxford Research (2020)

<sup>3</sup> Study on the tokenisation of real estate. Frankfurt School Blockchain Center and Hamburg Commercial Bank (2021)

<sup>4</sup> Technology paper digitalisation and tokenisation. INREV (2021)

# Die gesamte Logistikpalette abdecken

Moderne Logistik in Ballungsräumen steht ganz oben auf der Einkaufsliste der Anleger. Dennoch kann es dabei zu einer mangelnden Vielfalt an Standort-, Nutzer- und Objektarten kommen. Durch Verknüpfung der verschiedenen Formate bietet der Sektor eine ausgewogene Rendite-Risiko-Struktur und breite Diversifikation.

Andri Eglitis, Head Research, Swiss Life Asset Managers, Germany

Der Logistikmarkt boomt und erreichte in Europa 2021 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 53 Milliarden, 40% mehr als im Vorjahr. Die Anlegernachfrage ist solide: Da ist der expandierende Onlinehandel, der mit jeder Milliarde Euro Umsatzwachstum tausende zusätzliche Quadratmeter Logistikfläche benötigt. Dieses starke Wachstum geht einher mit einem hohen Bedarf an modernen Produktionsflächen. Dennoch gibt es viele Formate, die Anleger in Betracht ziehen können.

Logistikobjekte in wirtschaftsstarke Ballungsräumen liegen in der Nähe einer grossen Kundschaft, guter Verkehrsinfrastruktur und grossen Belegschaften.

Dies macht sie zu den attraktivsten Logistikstandorten. Doch Wachstum hat Grenzen. Zunächst einmal in Bezug auf das Land, das häufig von den lokalen Behörden eng eingegrenzt ist. Zweitens konkurrieren für Logistik geeignete Flächen mit anderen Nutzungen wie Büro und Wohnen.

## Anleger profitieren von der Expansion




Das Wachstum der Logistik verlagert sich zunehmend auf dezentrale Standorte. Dies ist nicht nur eine Umgehung, sondern steht auch für den Ausbau und die Verdichtung von Logistiknetzen – national oder grenzüberschreitend mit den

Nachbarländern. Ziel ist es, den Kunden schnell zu beliefern, vor allem im Onlinehandel. Von dieser Expansion können Anleger profitieren, wobei sie die Mieterqualität stark im Blick behalten sollten. Dies kann durch wachsende Firmen aus dem (Online-)Einzelhandel, dem Paketdienst oder der Fertigung mit guter Bonität erreicht werden. Sekundäre Lagen bieten im Vergleich zu Ballungsräumen eine Renditeprämie nicht nur für Spitzenobjekte, sondern auch einen weiteren Spread bei älteren Objekten. Zentrale Voraussetzung dafür ist ein solider Vermietungsmarkt.

## Geeignetes Land ist begrenzt

Die Logistik ist vielfältig – von grossen Zentrallagern über Spezialimmobilien wie Kühllager bis hin zu Last-Mile-Citylogistik. Diese Vielfalt spiegelt sich in der Grösse der Immobilien, der Reproduzierbarkeit der Standorte sowie in Mietpreisen und Renditechancen wider. Bemerkenswert ist, dass Citylogistik nicht immer «rein» ist, sondern auch Teil von Mischnutzungen sein kann. Grosslogistik liegt oft an Verkehrszentren wie Autobahnknotenpunkten. Geeignetes Land ist planungsrechtlich begrenzt, doch ist es eher verfügbar als etwa urbanes Land für Last-Mile-Logistik. Die Citylogistik bietet normalerweise eine sehr gute Dritt-nutzbarkeit – doch sind die Preise tendenziell höher, was geringere Erträge bedeutet, und die Anzahl Objekte ist begrenzt. Gemessen am Investitionsvolumen hat die Grosslogistik einmal mehr einen Vorteil.

## Lieferkette für den Onlinehandel

		
Konventionelle Logistik	Lieferung am selben Tag	Lieferung innerhalb einer Stunde
ausserhalb der Stadt	Stadtrand oder ausserhalb der Innenstadt	Innenstadt
≥ 30 000 m <sup>2</sup>	10 000–20 000 m <sup>2</sup>	1000–2000 m <sup>2</sup> bis ≤ 100 m <sup>2</sup>

Quelle: Swiss Life Asset Managers Germany Research (Schema, keine allgemeinen Definitionen der Begriffe)



Quelle: BEOS Logistics

Konzeption einer grossflächigen Logistikentwicklung.

**Alle Logistiksegmente berücksichtigen**

Um vom Logistikboom zu profitieren und an künftigen Trends teilzuhaben, sollten Anleger alle Logistiksegmente berücksichtigen. Dazu gehören auch Projektentwicklungen, etwa von Partnern oder aus dem eigenen Haus. Diese

gewährleisten nicht nur Risikodiversifikation und Ausgewogenheit im Gesamtportfolio, sondern berücksichtigen auch Megatrends wie die zunehmende Urbanisierung und die steigende Nachfrage nach Citylogistik. ■

**Nationale und regionale Logistiknetze in Deutschland**



Quelle: Swiss Life Asset Managers Germany Research

- Wichtige Metropolregion
- Sekundäre Metropolregion
- ✦ Logistik-Hub

Mechanische Lieferbasis in Hannover.

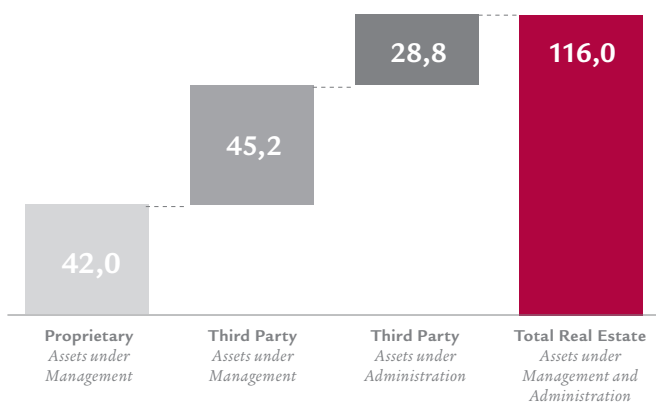


Quelle: BEOS AG

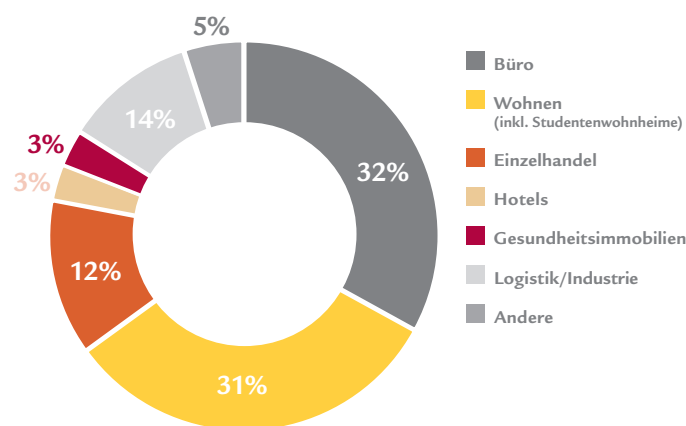
# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen

(in CHF Mrd.)



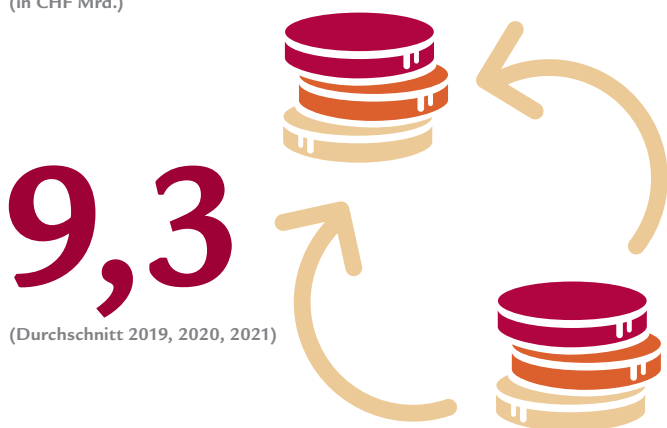
## Aufteilung nach Immobilien-Sektor



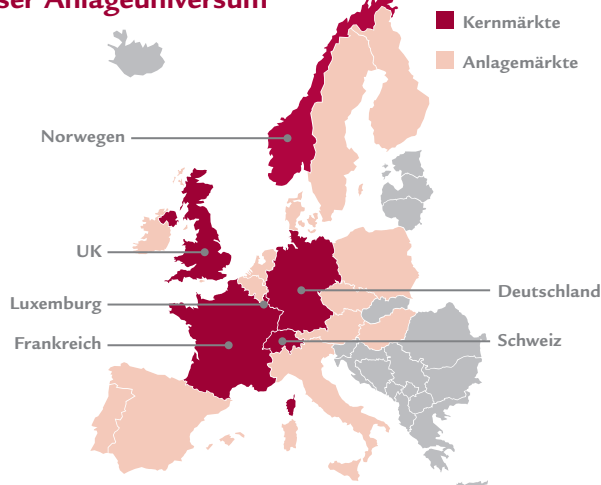
REuM CHF 87,2 Mrd.

## Transaktionsvolumen Immobilien

(in CHF Mrd.)



## Unser Anlageuniversum



Alle Zahlen per 31. Dezember 2021, sofern nicht anders angegeben.

swisslife-am.com · livit.ch · mayfaircapital.co.uk · beos.net

**Swiss Life Asset Management AG:** General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich, Tel.: +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com • **Swiss Life Asset Managers France:** Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenes, CS 50575, 13236 Marseille Cedex 2, Tel.: +33 4 91 16 60 10, contact-france@swisslife-am.com • **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH:** Aachener Strasse 186, 50931 Köln, Tel.: +49 221 399 00-0, kontakt@corpussiro.com • **Livit AG:** Altstetterstrasse 124, Postfach, 8048 Zürich, Tel.: +41 58 360 33 33, info@livit.ch • **Mayfair Capital Investment Management Ltd:** 55 Wells Street, London W1T 3PT, Tel.: +44 20 7495 1929, info@mayfaircapital.co.uk • **BEOS AG:** Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 28 00 99-0, info@beos.net • **Swiss Life Asset Managers Holding AS:** Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo

**Impressum:** Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich • **Redaktion:** Francesca Boucard / francesca.boucard@swisslife-am.com, Rita Fleer / rita.fleer@swisslife-am.com, Frances Spence / fspence@mayfaircapital.co.uk, Béatrice Guedj / beatrice.guedj@swisslife-am.com, Philipp Holzmann / philipp.holzmann@swisslife-am.com, Andri Eglitis / andri.eglitis@swisslife-am.com, Andreas Mayer / andreas.mayer@swisslife-am.com, Noemi Spescha / noemi.spescha@swisslife-am.com • **Coverbild:** 104, rue de Richelieu in Paris, Quelle: Swiss Life Asset Managers • **Übersetzungen:** Swiss Life Language Services • **Koordination/Lektorat:** Texthafen, hafen@texthafen.ch • **Layout/Design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Erscheinungsweise:** halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Es wurde mit angemessener Sorgfalt vorgegangen, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Daten zu gewährleisten. Die Berechnungen von Swiss Life Asset Managers basieren unter anderem auf Daten zuverlässiger Drittanbieter. Trotzdem können Fehler und Irrtümer nicht vollständig ausgeschlossen werden. Swiss Life Asset Managers haftet nicht für Fehler und/oder für Handlungen, die im Vertrauen hierauf getätigt werden. Dieser Bericht dient ausschliesslich Informationszwecken und ist keinesfalls als Aufforderung, Angebot oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten zu verstehen. Dieses Dokument kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die unsere Ansichten und Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt widerspiegeln. Verschiedene Risiken, Unsicherheiten und weitere Einflussfaktoren können jedoch dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von unseren Erwartungen abweichen.