



SwissLife
Asset Managers

Bloß kein Büro mehr – (K)ein nachhaltiger Plan?

Dr. Gudrun Rolle
Research Analyst Real Estate,
Swiss Life Asset Managers Germany

Berchtesgaden, 19. November 2021



Agenda

- Marktumfeld
- Büromarkt Deutschland – aktuelle Lage & langfristiger Trend
- Büroflächenbedarf der Zukunft – Trends
- Büroflächenbedarf der Zukunft – Erwartungen Swiss Life Economic Research
- Ausblick

- Update Swiss Life Living + Working

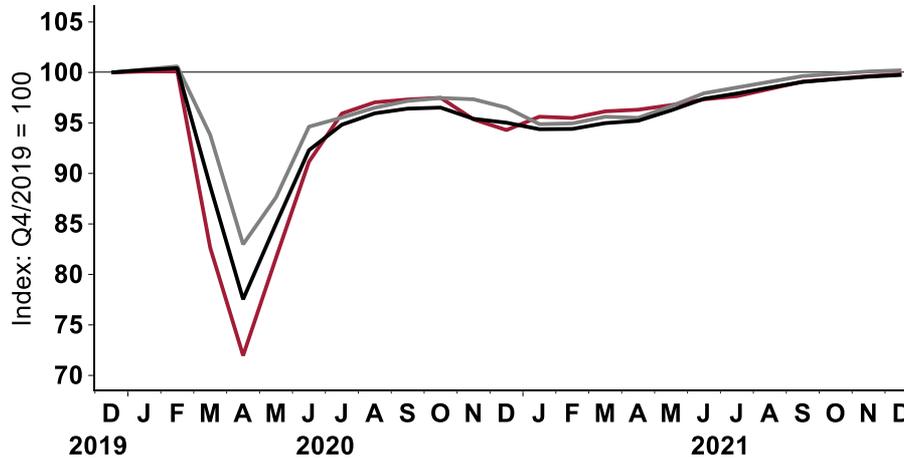
Marktumfeld

Swiss Life Living + Working Objekt: Cortenbergh, Brüssel

Konjunktur

Aufschwung mit Eindämmung der Pandemie

Monatlicher BIP-Pfad im Basisszenario



—Eurozone — Deutschland — Frankreich

MACROBOND

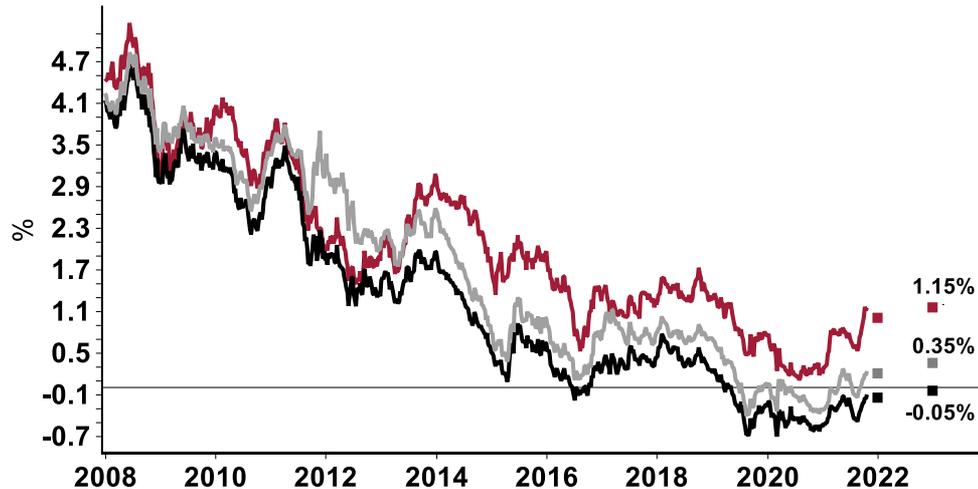
Quelle: Swiss Life Economic Research (Stand Oktober 2021)

- Rückkehr auf den Wachstumspfad nach dem „Corona-Winter“: Erholung des Dienstleistungssektors, aber Eintrübungen im Verarbeitenden Gewerbe durch Lieferengpässe.
- Erwartung eines BIP-Wachstums in Deutschland von 2,8% in 2021 und 3,6% in 2022 (Stand Okt. 2021).
- Wachstumspfad für die Eurozone: +5,0% in 2021, +3,4% in 2022.

Zinsumfeld

Inflation im Blick, aber Zinsen bleiben niedrig

Renditen 10-jähriger Staatsanleihen inkl. Prognose Swiss Life



—Vereinigtes Königreich —Deutschland —Frankreich

MACROBOND

Quelle: Swiss Life Asset Managers (Stand Oktober 2021)

- Erwartung vorübergehend steigender Inflation, vor allem in Deutschland mit Prognosen von 3,0% für 2021 und 1,9% für 2022 als Folge von Sonder- und Basiseffekten (Energiepreise, CO2-Abgabe, MwSt.) (Stand Okt. 2021).
- Es bleibt die Annahme niedriger Zinsen deutlich in die 2020er Jahre hinein.



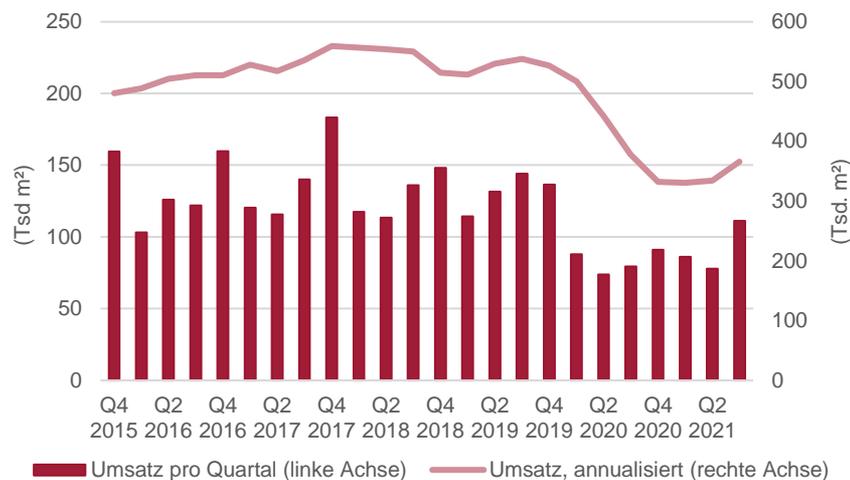
Büromarkt Deutschland – Aktuelle Lage & langfristiger Trend

Swiss Life Living + Working Objekt: K14, Berlin

Büromarkt Deutschland – aktuelle Lage

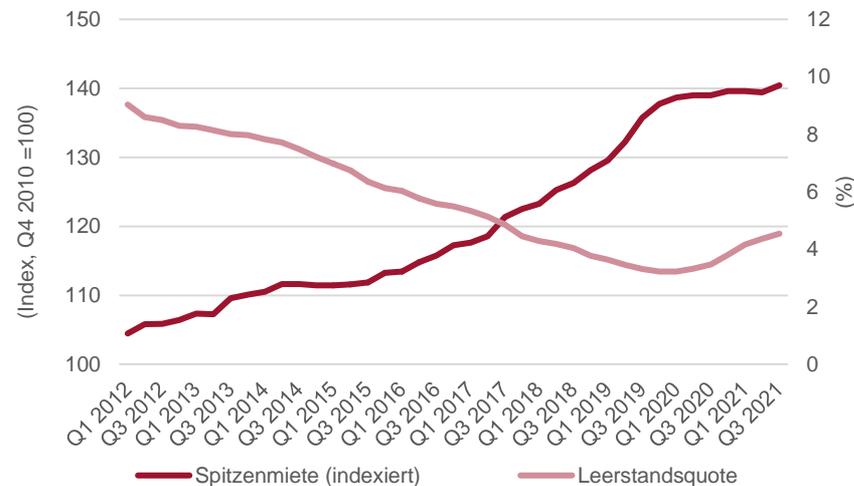
Erholung zeichnet sich ab

Flächenumsatz in Top-7-Büromärkten



Quelle: RIWIS (ungewichteter Durchschnitt über die Top 7)

Leerstand und Spitzenmietentwicklung in den Top 7



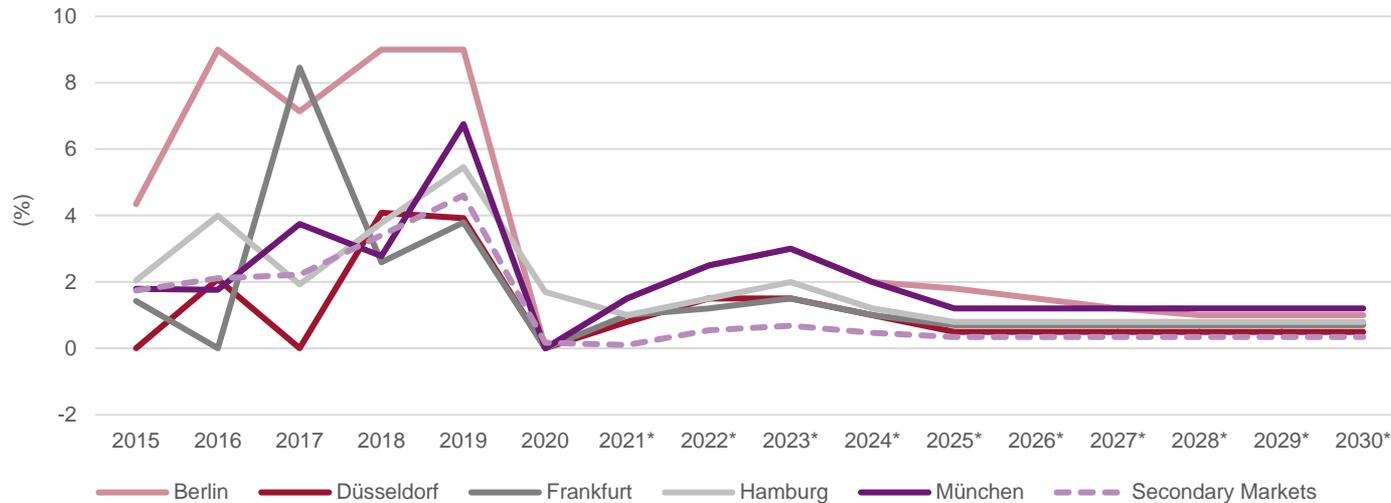
Quelle: RIWIS (ungewichteter Durchschnitt über die Top 7)

- Spürbarer Anstieg der Flächennachfrage seit Frühjahr 2021 beginnt sich in Neuvermietungen auszudrücken.
- Mit der Fertigstellung zusätzlicher Flächen ziehen Leerstände weiterhin etwas an – auf moderate Niveaus.
- Spitzenmieten unter Aufwärtsdruck angesichts starker Nachfrage nach Neubauf Flächen.
- Polarisierung des Marktes nach Lage- und Objektqualitäten sowie ESG-Standards zeichnet sich zunehmend ab.

Büromarkt Deutschland – mittlere & lange Sicht

Rückkehr auf den Wachstumspfad

Wachstumsraten der Spitzenmieten



Quelle: SLAM DE (auf Basis RIWIS), Stand Juli 2021 Hinweis: historische Werte für Berlin sind teils bei 9% gedeckelt

- Übergangsjahr 2021: reduzierte Flächennachfrage; moderate Leerstände; differenzierte Mietentwicklung nach Lagen.
- Erholung der Märkte mit Verstetigung des Wirtschaftswachstums ab 2022. Unternehmen dürften verstärkt Entscheidungen zum künftigen Flächenbedarf treffen.
- Mieterwartungen: moderates Wachstum für moderne Flächen auf mittlere und lange Sicht.



Büroflächenbedarf der Zukunft – Trends

Swiss Asset Managers Office Frankfurt am Main

Büroflächenbedarf der Zukunft

Unternehmen planen mit weniger Bürofläche

- Einige Unternehmen haben erste Festlegungen zum Umgang mit Remote Working und Bürokonzepten als Folge der COVID-19-Einschränkungen getroffen.
- Es zeigt sich, dass der Trend zu Flächeneinsparung bei großen, etablierten Unternehmen überwiegt.
- Veränderungen bei kleinen und mittelständischen Firmen und v.a. der öffentlichen Verwaltung sind schwieriger einzuschätzen.

SIEMENS

Beispiel Siemens

Allen Mitarbeitern wird ermöglicht,
2 bis 3 Tage mobil zu arbeiten



Beispiel VW

Zukünftig mehr als 30 % Nutzer
von mobiler Arbeit

Allianz

Beispiel Allianz

Bis zu 40 % der Mitarbeiter
langfristig im Homeoffice

26. März 2021

Frankfurt: Homeoffice macht DWS-Flächen in „Welle“ überflüssig

DWS will mit Ende des Mietvertrages Ende März aus dem Frankfurter Büroobjekt "Die Welle" ausziehen. Das Unternehmen bestätigte einen entsprechenden Bericht von "Bloomberg". Grund für die schon länger geplante und vorbereitete Aufgabe der Flächen seien die guten Erfahrungen mit dem Remote Working während der Corona-Krise, teilt DWS auf Anfrage mit. Die 200 betroffenen Mitarbeiter sollen jetzt eine Arbeitsmöglichkeit im Deutsche Bank- und DWS-Campus in der Mainzer Landstraße 11-17 erhalten. Dort werden Flächen umstrukturiert. Bloomberg hatte berichtet, dass die DWS vor Kurzem eine Vereinbarung mit der Arbeitnehmerseite vereinbart habe, die es erlaube, die Größe der Bürofläche pro Mitarbeiter um 30 % zu verringern.

10. September 2020

Ludwigshafen: BASF verzichtet auf Bau eines Bürohauses

Der Chemiekonzern BASF verwirft seine Pläne zum Neubau eines neuen Bürogebäudes am Stammplatz in Ludwigshafen. Es gebe keinen Bedarf mehr für zusätzliche Büroflächen, sagte BASF-Vorstandsmitglied und Standortleiter Michael Heinz laut Berichten des „Mannheimer Morgen“ und der „Rheinpfalz“. Die Coronakrise habe dazu geführt, dass Entscheidungen hinterfragt werden müssten. Der Neubau für 200 Mitarbeiter sollte das anstelle des maroden Friedrich-Engelhorn-Hochhauses realisiert werden und u.a. Platz für Vorstandsbüros bieten. Eine Arbeitsgruppe werde in den kommenden Monaten ein Zukunftsbild für mobile Arbeiten entwerfen.

Quelle: Thomas Daily

Bei Beiersdorf erledigten laut eigenen Angaben nahezu die gesamte Unternehmenszentrale – also 2.500 Beschäftigte – seit November ihre Arbeit von Zuhause aus. Beim digitalen Versicherungsmanager Clark haben seit April die insgesamt 259 Mitarbeiter die Möglichkeit, im Home Office zu arbeiten. Beide Unternehmen wollen das Homeoffice auch nach der Öffnung der Büros anbieten. Bei Beiersdorf sollen Mitarbeiter künftig immer an zwei von fünf Tagen in der Woche von Zuhause arbeiten können, bei Clark sind es sogar bis zu vier Tage pro Woche. Vorbild seien hier Tech-Unternehmen wie Spotify und Twitter, heißt es von Clark.

Quelle: businessinsider.de vom 23.02.2021

Trend 1: Remote Working

Künftig mehr „Working from Home“ zu erwarten - Arbeitgeberseite

Homeoffice-Pläne der Betriebe für die Zeit nach der Pandemie

Anteil der Betriebe in Prozent

Gesamt



Betriebsgröße
(Anzahl Beschäftigte)

weniger als 10



10 bis 49



50 bis 249



250 und mehr



Betriebe, die Homeoffice im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie ...



Ausbau von Homeoffice

- Rund 20% der befragten Unternehmen planen, die Arbeit von zuhause weiter auszubauen.
- Auffällig ist die (deutlich) größere Bereitschaft bei mittleren und v.a. größeren Unternehmen.

Aber auch Nachteile werden deutlich

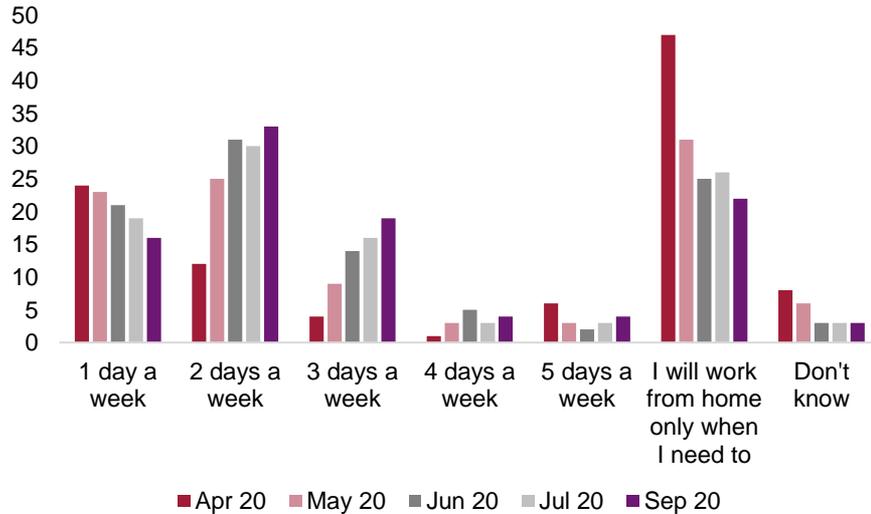
- Tätigkeiten für Homeoffice ungeeignet
- Zusammenarbeit wird erschwert
- Geringere Produktivität
- Datenschutz

Quelle: IAB-Forum (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung)

Trend 1: Remote Working

Künftig mehr „Working from Home“ zu erwarten - Arbeitnehmerseite

Nach Überwindung der Corona-Zeit: Was denken Sie, wie häufig arbeiten Sie in der Woche aus dem Homeoffice?



Quelle: dbDIG Umfrage, Deutsche Bank Research

Determinanten des Arbeitserfolgs im Homeoffice



Quelle: Pfnür et al. (2021): Homeoffice im Interessenkonflikt

- Bereitschaft / Wunsch der Beschäftigten, von zuhause zu arbeiten, ist in der Pandemie gestiegen. Wie lange jedoch?
- Produktivität der Arbeitnehmer und Bereitschaft zur Arbeit im Homeoffice wird wesentlich von persönlichen Faktoren der Beschäftigten bestimmt: Arbeits- und Lebenserfahrung, Wohnsituation, technische Ausstattung

Trend 2: Flexible Bürokonzepte

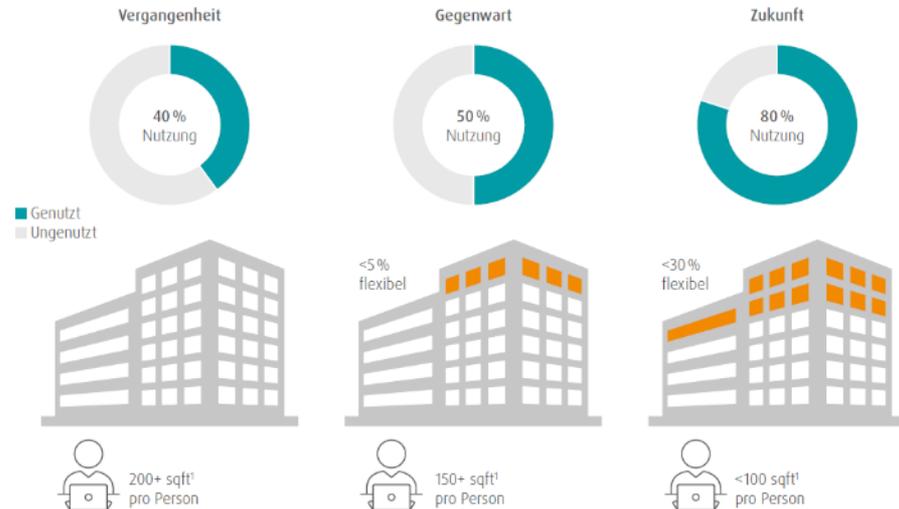
Flächenreduktion vor, während und nach der Pandemie

- Arbeitswelten wandeln sich seit Jahren in Richtung flexibler Flächennutzung.
- Die jeweiligen Maßnahmen variieren jedoch nach Unternehmensgröße und -kultur, in Abhängigkeit der jeweiligen Arbeitsprozesse sowie der Aufteilung und Verfügbarkeit von Flächen.
- **Sofern neue Flächenkonzepte eingeführt werden, liegt das Einsparpotential bei 20-30%.**

- Vor der Pandemie wurden ca. 50% der Büroflächen nicht durchgehend genutzt.
 - Flexibilität bietet hier eine Möglichkeit zur besseren Flächennutzung und Optimierung der Kosten pro Mitarbeiter
 - Fläche pro Mitarbeiter nimmt ab

- Deutsche Unternehmen sind in ihrer Anpassungsfähigkeit bzgl. Bürokonzepten i.d.R. relativ zurückhaltend.

Die Evolution flexibler Flächen – starkes Wachstumspotenzial und elementare Verschiebungen zeichnen sich ab



Quelle: Die Zukunft der Arbeit, ZIA, April 2019.

Trend 2: Flexible Bürokonzepte

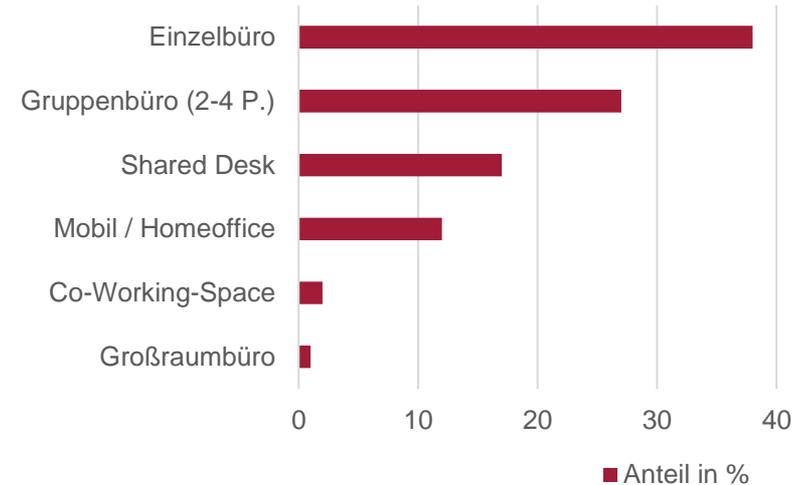
Pandemie als Kontraindikator - mehr Flächenbedarf (?)

Nach Corona lieber ein Einzelbüro

Vier von zehn Büroarbeitern bevorzugen nach der Pandemie einen festen Arbeitsplatz im Einzelbüro, ins Großraumbüro will kaum jemand
Jeder Achte möchte künftig ausschließlich im Homeoffice oder mobil arbeiten

- Ein Großteil der Bürobeschäftigten drängt nach Überwindung der Pandemie –zumindest zeitweilig– in die Büros zurück.
- Die präferierten Konzepte zeigen den Wunsch nach Abstand.
- Temporäre Erscheinung?
- Mittel- und langfristiger Umgang des „Lebens mit Corona“ als arbeitnehmerseitige Kernfrage....
-gegenüber den Wünschen der Arbeitgeber, Flächen zu reduzieren.

Nutzerbefragung – Präferierter Arbeitsplatz nach der Pandemie

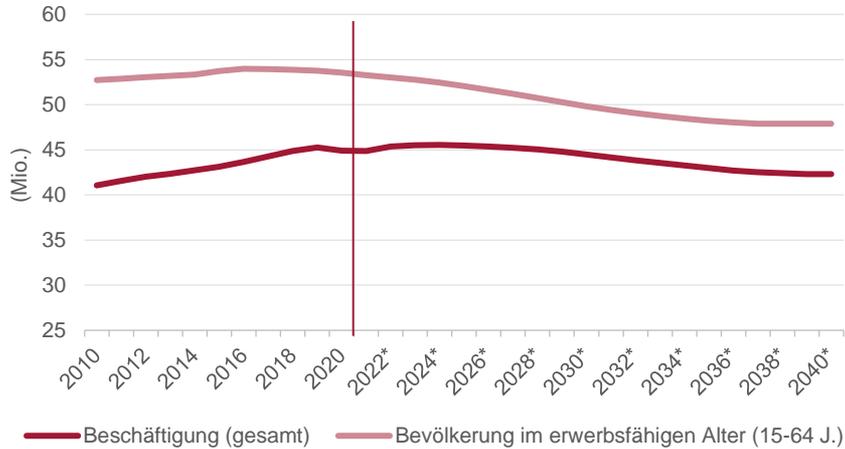


Quelle: Bitkom (März 2021), n = 1502 Beschäftigte

Trend 3: Entwicklung der Bürobeschäftigung

Makroökonomische Trends

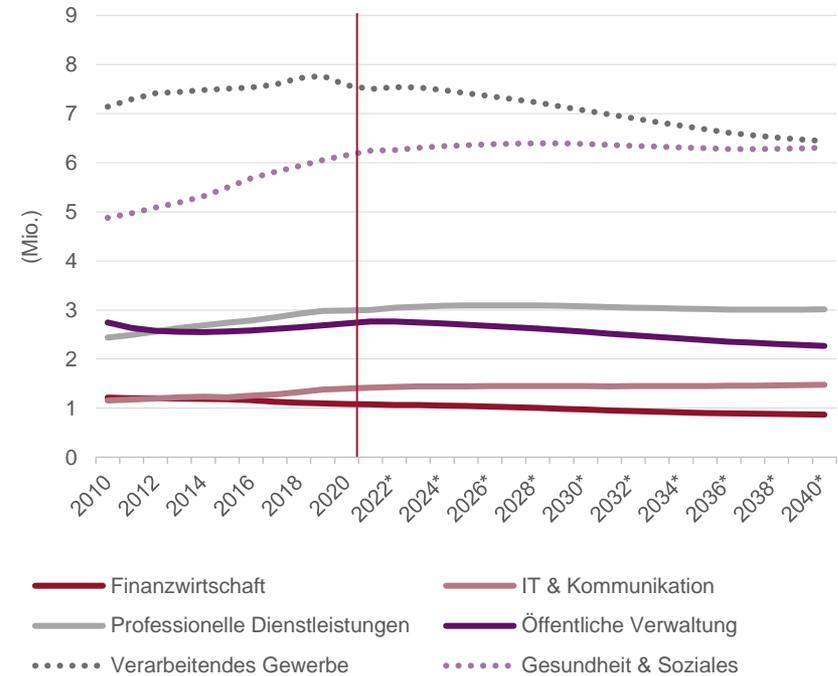
Erwerbspersonen in Deutschland



Quelle: Oxford Economics (Oktober 2021) *Prognose

- Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland die letzten Jahre deutlich gestiegen...
- ...aber die Situation beginnt sich in wenigen Jahren zu ändern – auch in büro-relevanten Branchen.

Beschäftigte nach Branchen

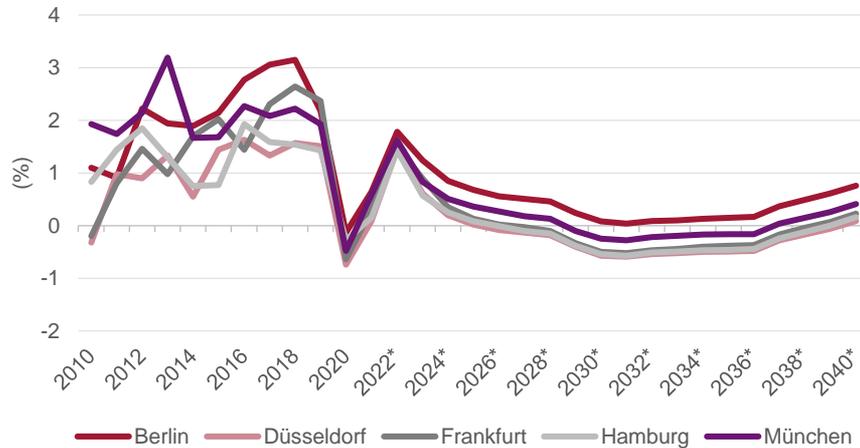


Quelle: Oxford Economics (Oktober 2021) *Prognose

Entwicklung der Bürobeschäftigung

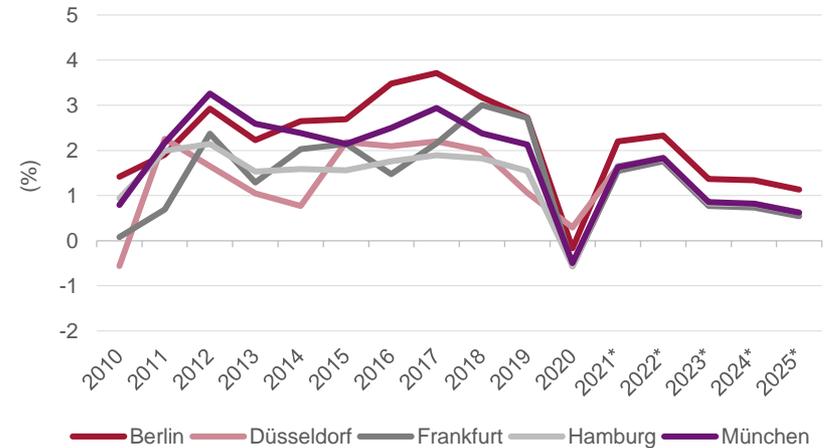
Erwerbstätigkeit in den Metropolen

Beschäftigtenzahl gesamt – jährliches Wachstum



Quelle: Oxford Economics (Oktober 2021) *Prognose

Bürobeschäftigung – jährliche Wachstumsraten



Quelle: RIWIS (Stand Oktober 2021) *Prognose

- Die Metropolen sind ebenfalls von einer rückläufigen Dynamik der Erwerbstätigkeit betroffen.
- Die Bürobeschäftigung dürfte allerdings noch längere Zeit ein Wachstum sehen als die Gesamtbeschäftigung.
- Nach Prognosen der Immobiliendatenbank RIWIS ist für die kommenden 5 Jahre durch das Wachstum der Beschäftigung mit einem zusätzlichen Büroflächenbedarf von 4-5% im Mittel der Top 7 und von 2-3% im Durchschnitt der „secondary markets“ zu rechnen.



Büroflächenbedarf der Zukunft – Erwartungen Swiss Life Economic Research

Swiss Life Living + Working Objekt: AVE 5, Frankfurt am Main

Rückläufiger Büroflächenbedarf als Kernthese

Mittlere und lange Sicht entscheidend

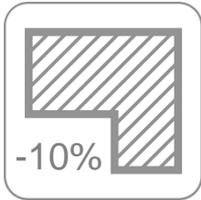
Basisannahme: Remote Working wird fester Bestandteil, das Büro bleibt aber der Hauptarbeits- und Kommunikationsort



Das Remote Working umfasst dabei mehrere Dimensionen:

- Zum einen ist davon auszugehen, dass Homeoffice verstärkt in Unternehmen eingesetzt wird.
- Gleichzeitig werden auch Flex-Office-Flächen mehr an Bedeutung gewinnen, um den Mitarbeitern eine gewisse Flexibilität zur Verfügung zu stellen und die Kosten der eigenen Flächen zu reduzieren.

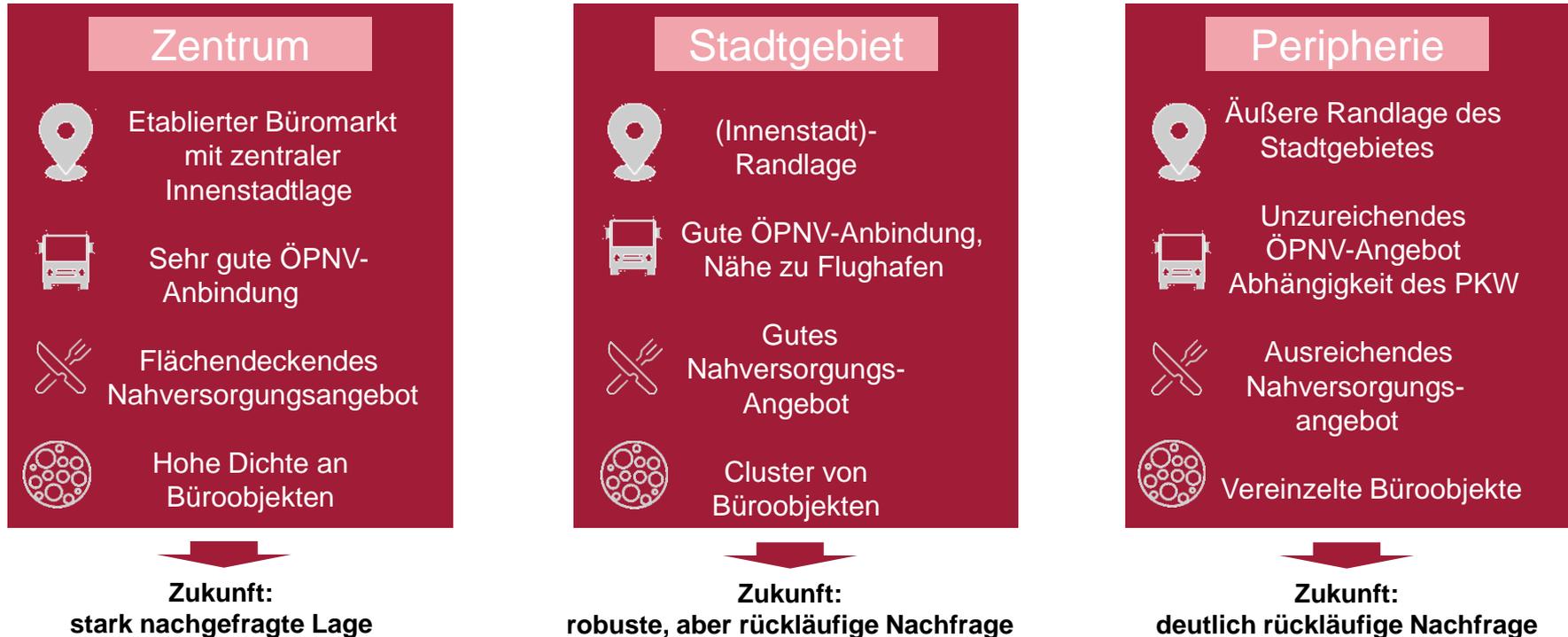
Insgesamt gehen wir davon aus, dass für die Zeit um 2025 eine Reduktion des Büroflächenbedarfs von ca. 10% gegenüber dem heutigen Bestand steht.



- Hier ist jedoch die Branchenzugehörigkeit der jeweiligen Unternehmen wichtig. Während beispielsweise Unternehmen der IT- oder Finanzbranche einen größeren Flächenrückgang verzeichnen dürften, wird z.B. die öffentliche Verwaltung aufgrund schlechter technischer Ausstattung am Büroarbeitsplatz festhalten.
- Der Rückgang der jeweiligen branchenabhängigen Flächen kann infolgedessen von 0-30% variieren.
- Eine **Verringerung des Flächenbedarfs aus struktureller Sicht um 15%** erscheint realistisch.
- Gegenläufig dürfte die **Bürobeschäftigung jährlich um 0,5% bis 1% zunehmen** und einen Teil des strukturellen Effekts kompensieren.

Bewertung von Bürostandorten

Lagekategorien und Einfluss auf die Flächennachfrage



Objektqualität beachten

Chancen in dezentralen Lagen

Dezentrale Hubs für flexible Bürokonzepte

Büro-Satelliten für Bayerns Landesverwaltung

9. Oktober 2018, 18:53 Uhr "Behördensatelliten"

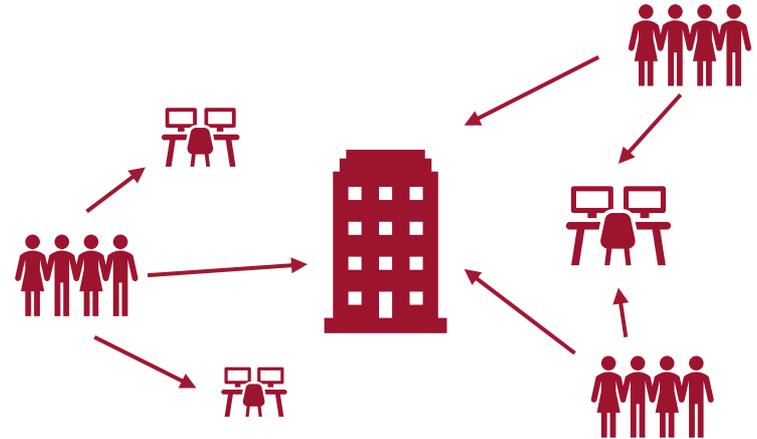
Dezentrale Arbeitsplätze für Pendler

Mit fünf neuartigen "Behördensatelliten" will der Freistaat einige seiner Mitarbeiter vom Pendeln entlasten. In Aichach, Altötting, Bad Aibling, Landsberg am Lech und Schwandorf sollen von 2019 oder 2020 an Dienststellen entstehen, die allen Staatsbediensteten offenstehen, die mehr als 50 Kilometer zum Arbeiten nach [München](#), Regensburg oder Nürnberg fahren. Sie können sich in den Satelliten tageweise einen von jeweils 20 Arbeitsplätzen reservieren. Das entsprechende Konzept, das

Quelle: sueddeutsche.de

- Dezentrale Bürostandorte dienen als Ergänzung des innerstädtischen Hauptquartiers: Mitarbeiter können wohnortnah arbeiten anstatt im Homeoffice, vermeiden zugleich lange Pendlerwege in die Zentrale.
- Optional: Unternehmen verzichten auf das Hauptbüro und nutzen ausschließlich dezentrale (flexible) Büros.
- Konzept dezentraler Hubs ist vielfach in der Diskussion, aber es sind erst wenige Beispiele bekannt.

Konzept eines Büro-Netzwerkes



Chancen in dezentralen Lagen

Spezifische Standortkriterien: Life-Science-Sektor

- Life-Science-Unternehmen (Pharmazie, Biotechnologie, Medizintechnik) haben besondere Objekt- und Standortanforderungen.
- Immobilien benötigen einen unternehmensspezifischen Mix aus Büro-, Labor- und Produktionsräumen, inklusive spezieller Funktionen wie Reinräume oder Labors mit hoher Sicherheitsstufe.
- Hoher Stellenwert von Forschung und Entwicklung erfordert Nähe zu öffentlichen oder privaten Forschungseinrichtungen.
- Life-Science-Unternehmen sind als Mieter u.a. aufgrund hoher Bonität und Neigung zu langfristigen Mietverträgen attraktiv.

Life-Science-Immobilie: AVE 5, Frankfurt-Riedberg



Quelle: Swiss Life Asset Managers



Standorte von Life-Science-Unternehmen können zentral in Metropolen liegen, aber auch dezentral auf einem eigenständigen Campus oder in Nähe einer Universität.



Ausblick

Ausblick

Effekte auf den Flächenbedarf erst auf mittlere Sicht

- Auf kurze Sicht ist kein erheblicher Einfluss durch Remote Working auf die Büroflächennutzung zu erwarten. Konjunkturelle Faktoren überwiegen am Büromarkt.
- Die Unsicherheit zum weiteren Verlauf der Pandemie schränken Aussagen zum Büroflächenbedarf stark ein: Technisch mögliche, kostensparende Reduktion trifft auf den Schutz der Mitarbeiter.
- Unternehmen / Organisationen werden herausfinden, wie der optimale Mix aus Arbeiten im Unternehmensbüro, im Homeoffice und ggf. an weiteren Orten aussieht.
- Auf lange Sicht dürfte die weitere Verbreitung von flexiblen Bürokonzepten und Remote Working zu sinkendem Bedarf an klassischer Bürofläche führen.
- Swiss Life Economic Research geht für Zeit um das Jahr 2025 und danach insgesamt von einem Rückgang des Flächenbedarfs um 10% gegenüber der heutigen Situation aus.
- Es gilt jedoch festzuhalten, dass Büroimmobilien weiterhin gefragt sein werden und im Gros an ihrer Attraktivität nicht verlieren – wenn sie den Ansprüchen der Nutzer und ESG-Anforderungen gerecht werden.
- Der rückläufige Flächenbedarf wird sich auf Mieten und Preise in verschiedenen Teilmärkten auswirken. Zentrale, für die Büronutzer attraktive Lagen werden profitieren. Für Büroobjekte in „schwierigen“ Lagen ist dagegen von spürbaren Rückgängen von Mieten und Immobilienwerten auszugehen.



Swiss Life Living + Working

Fondsauflage 2016

Fondsvolumen 1 Mrd. €

30 Objekte in 7 Ländern

Art. 8 Fonds (ESG) nach SFDR

Swiss Life Living + Working Objekt: Lee Towers, Rotterdam

Swiss Life Living + Working

Offener Immobilienfonds



Swiss Life REF (DE)
European Real Estate
Living and Working

ISIN: DE000A2ATC31
WKN: A2ATC3



Allokation der Nutzungsarten per 31.10.2021

32 Immobilien mit einem Verkehrswert von 905 Mio. EUR

Swiss Life Living + Working
Verkehrswert nach Hauptnutzungsarten*

Gesundheit

121,4 Mio. EUR
13,7 %

Büro

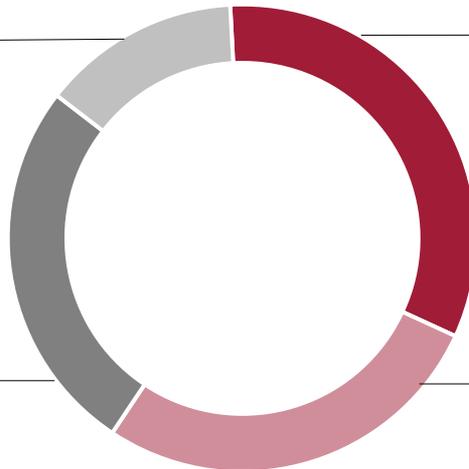
288,7 Mio. EUR
32,7 %

Wohnen

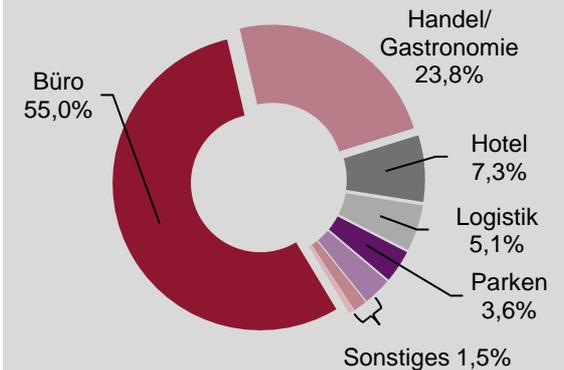
230,5 Mio. EUR
26,1 %

Einzelhandel

242,5 Mio. EUR
27,5 %



Branchendurchschnitt OIF

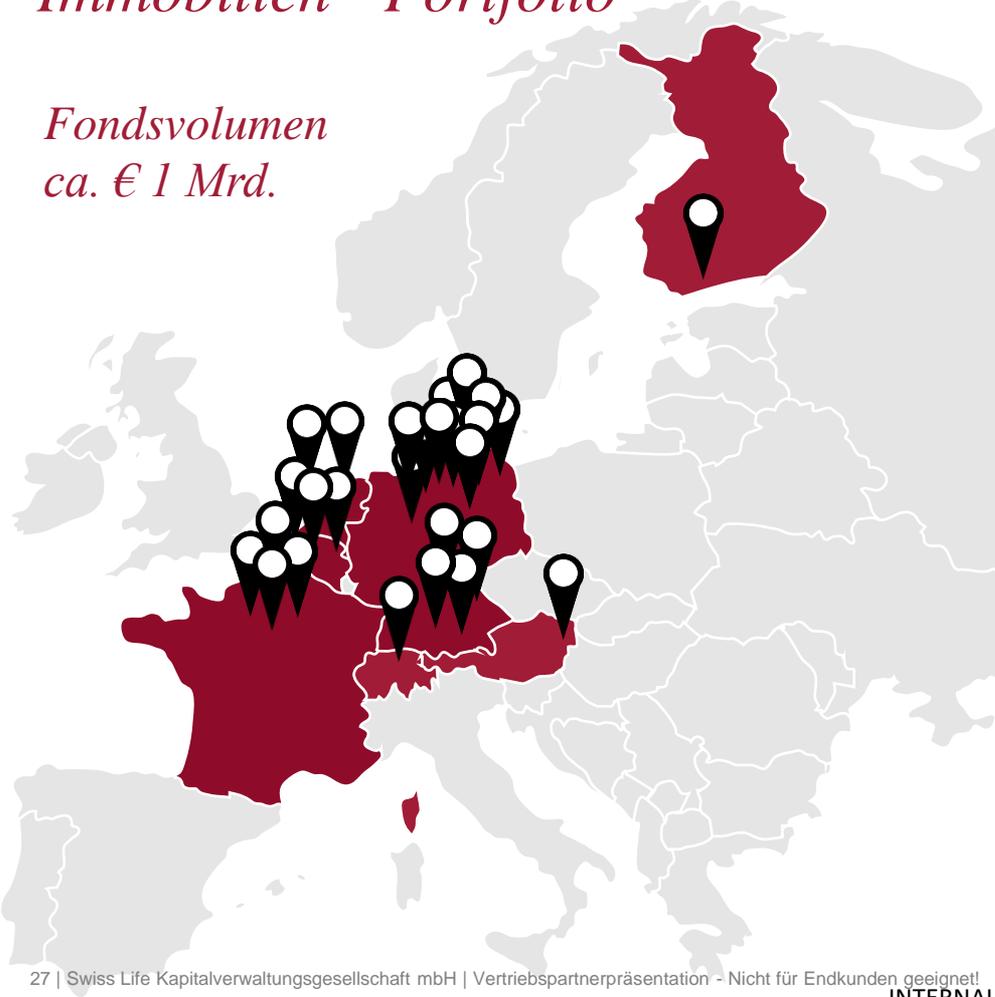


Quelle: BVI (Stand: 30.09.2021)
Die Zahlen repräsentieren 90% des Vermögens aller offenen Immobilien-Publikumsfonds

* Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht

Swiss Life Living + Working Immobilien - Portfolio

Fondsvolumen
ca. € 1 Mrd.



Gesundheit

Der demografische Wandel als
Investitionschance in wirtschaftlich
starken Regionen



Büro

Investitionen in individuelle und
zeitgemäße Bürokonzepte in
attraktiven Städten



Wohnen

Potenziale des Megatrends
Urbanisierung in Zuzugsregionen
nutzen



Einzelhandel

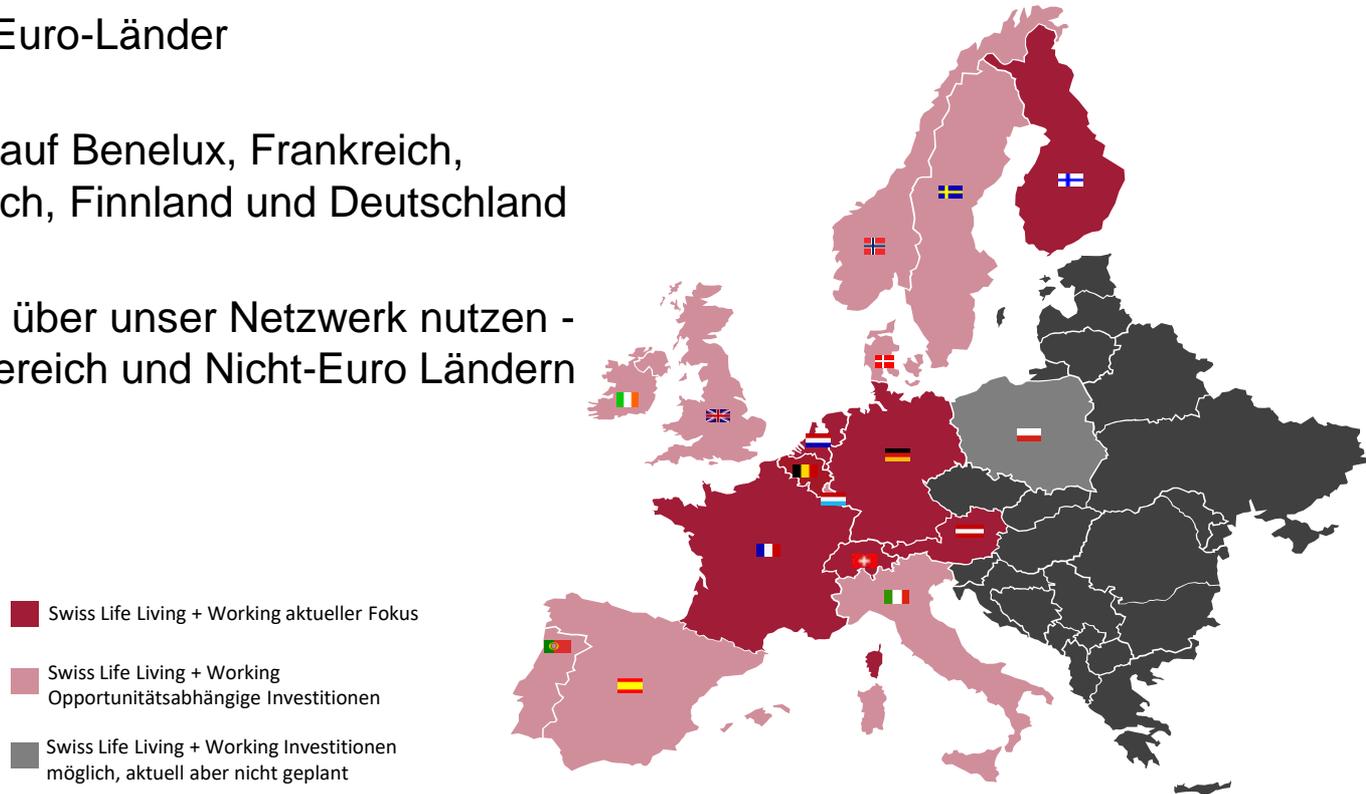
Fokus auf regional dominierende
Nahversorgungs- und
Fachmarktzentren

www.livingandworking.de/unsere-immobilien

Swiss Life Living + Working

Ankaufsausblick 12 Monate: Kerneuropa im Fokus

- Aktuell primär Euro-Länder
- Fokus zur Zeit auf Benelux, Frankreich, Irland, Österreich, Finnland und Deutschland
- Opportunitäten über unser Netzwerk nutzen - auch im Bürobereich und Nicht-Euro Ländern





Nachhaltigkeitsstrategie

Swiss Life Living + Working

ESG-Merkmale



Ökologisch

- Reduzierung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase
- Reduzierung des Endenergieverbrauchs



Sozial

- Soziale Inklusion



Governance

- Transparenz
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working berücksichtigt bei Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische, soziale und Governance Merkmale und ist damit als ESG-Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 zu klassifizieren.

Swiss Life Living + Working

Homepage – Nachhaltigkeit - Vertriebspartnerbereich

Was ist neu auf der Living + Working Website?

- Neu: Eigene Rubrik Nachhaltigkeit
- Neu: Vertriebspartnerbereich
- Neu in der Vorschau:
Digitale Beratungsunterlage für das Tablet



www.livingandworking.de/

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Gudrun Rolle
Research Analyst Real Estate



Andreas Weber
Vertrieb Publikumsfonds

www.livingandworking.de

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt

T + 49 69 264 8642123
kontakt-kvg@swisslife-am.com



Rechtliche Informationen

• *Disclaimer*

Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing – und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

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 stehen auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69/2648642-123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen darüber hinaus bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

Verkaufsbeschränkungen / Restrictions on Sale

Die Verbreitung und Veröffentlichung von Informationen und Dokumenten, die in dieser Präsentation enthalten sind, sowie das Angebot oder ein Verkauf der Anteile der Investmentvermögen können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein. Die Informationen in dieser Präsentation richten sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Das Angebot von Anteilen an Investmentvermögen richtet sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht ein solches Angebot gemacht werden darf.

Die Informationen und Dokumente in dieser Präsentation richten sich insbesondere nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

The information and documents contained in this presentation is intended solely for persons who may lawfully receive such information under applicable laws. The offer of investment units is restricted to persons who may lawfully receive such offer. In particular it is not directed at US-citizens and persons resident or ordinarily resident in the USA, its territories, possessions or other areas subject to the jurisdiction of the USA

Angaben zur Berechnung der Wertentwicklung der Investmentvermögen

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung wurden, soweit nicht anders angegeben, nach der BVI-Methode (Bruttowertentwicklung) berechnet. Die BVI-Methode berücksichtigt alle auf Ebene des Investmentvermögens anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); weitere Kosten können darüber hinaus auf Ebene der Anleger anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Bitte beachten Sie, dass die auf diese Weise errechnete Wertentwicklung eines Investmentvermögens in der Regel nicht dem tatsächlichen Anlageergebnis entspricht. Hierdurch wird jedoch ermöglicht, dass Managementleistung verschiedener Fonds mit ähnlichem Anlageschwerpunkten miteinander verglichen werden können, ohne dass es dabei durch die Gebührengestaltung zu Verzerrungen kommt.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Disclaimer

Allgemeine Risikohinweise

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Anlage.

Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten.

Ausführliche Risiko- und/oder Steuerhinweise zu den einzelnen Investmentvermögen sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten der jeweiligen Investmentvermögen enthalten. Anlegern oder am Erwerb von Anteilen der Investmentvermögen interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Risiko- und Steuerhinweise zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

Haftungsausschluss

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie werden regelmäßig aktualisiert. Wir weisen Sie jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Informationen und Daten jedoch häufig kurzfristigen Änderungen unterliegen, so dass die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernehmen kann.

Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden ist die Haftung der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls ausgeschlossen, sofern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.

Änderungsvorbehalt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH behält sich ausdrücklich vor, den Inhalt dieser Präsentation ganz oder teilweise ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*