

Swiss Life Living and Working

Häufig gestellte Fragen (FAQ)

zur Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen „Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working“.

1. Warum wurde die Rücknahme der Anteile ausgesetzt?

Die Rücknahme der Anteile wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile auszus zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen. Für diese Situation ist die Aussetzung der Anteilrücknahme gesetzlich vorgesehen. Sie dient dem Anlegerschutz und soll einen Interessenausgleich schaffen zwischen den Anlegern, die im Sondervermögen investiert bleiben möchten, und denen, die ihre Anteile zurückgeben möchten.

2. Was hat zu dieser Maßnahme geführt?

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die aktuelle Situation offener Immobilien-Publikumsfonds (OIF) war die abrupte Zinswende im Jahr 2022. Die Lage an den Zinsmärkten hat sich seit der Eskalation des Nahostkonflikts im Jahr 2026 noch einmal deutlich verschärft. Seitdem sind insbesondere die Immobilienmärkte aus dem Gleichgewicht geraten, d.h. wenig Nachfrage (Käufer) trifft auf sehr viel Angebot (Verkäufer). Für Immobilienverkäufer sind aktuell oftmals nur Transaktionen mit deutlichen Preiszugeständnissen möglich. Außerdem hat sich die Transaktionsgeschwindigkeit deutlich verlangsamt.

Das veränderte Kapitalmarktumfeld hat zusätzlich dazu geführt, dass seit 2022 alternative Anlageformen für viele Anleger wieder attraktiver wurden. Die OIFs sind von dieser Entwicklung zeitverzögert betroffen und viele OIFs haben seit ca. 3 Jahren hohe Nettomittelabflüsse zu verzeichnen.

Dieser Entwicklung konnte sich auch der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working nicht entziehen. Seit Herbst 2025 steigen die Rückgabewünsche der Kunden – trotz positiver Renditeentwicklung zum Jahresende 2025 i.H.v. 1,1 % BVI-Jahresrendite – stetig an. Wenn es keine anderen Zuflüsse an Kapital gibt, kann die Liquidität für Rückgaben nur aus Immobilienveräußerungen ermöglicht werden.

Immobilienverkäufe im aktuellen Umfeld sind – wie oben beschrieben – nur mit erheblichen Abschlägen und deutlich verlängerten Transaktionsprozessen möglich. Deshalb hat sich die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die das Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, nach einer sorgfältigen Abwägung aller Argumente für eine Aussetzung der Anteilrücknahme entschieden.

3. Was bedeutet die Aussetzung der Anteilrücknahme für die Anleger?

Anteilrückgaben, die bis zum Wirksamwerden der Aussetzung (20.10.2026, 12:00 Uhr) fällig waren, wurden ausgeführt.

Alle Rückgabebegehren für die zum Zeitpunkt der Aussetzung der Anteilrücknahme die zwölfmonatige Rückgabefrist gem. § 255 Abs. 4 KAGB noch nicht abgelaufen war, können erst nach einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme ausgeführt werden. Maßgeblich ist dann der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme

4. Können während der Aussetzung der Rücknahme neue Anteile gezeichnet werden?

Während der Aussetzung der Anteilrücknahme werden keine neuen Anteile ausgegeben und es können keine neuen Anteile gezeichnet werden.

5. Wie lange ist die Rücknahme der Anteile ausgesetzt?

Die exakte Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme ist aktuell noch nicht absehbar. Eine Aussetzung ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von bis zu 36 Monaten möglich.

6. Welche Vorgaben gibt es für den Verkauf von Immobilien während der Rücknahmeaussetzung?

Während der Aussetzung der Anteilrücknahme hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, um die für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel zu beschaffen. Sobald erneut genügend liquide Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises an alle rückgabewilligen Anleger und zur Sicherstellung der laufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände zur Verfügung stehen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile wieder aufzunehmen.

Für die Zeit der Aussetzung der Anteilrücknahme sieht das KAGB unter §257 folgende gesetzliche Regelungen vor:

1. Reichen zwölf Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weitere Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 10 % unterschreiten.
2. Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weitere Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 20 % unterschreiten.
3. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen.

7. Wurden bereits Immobilien veräußert, um Anleger auszuzahlen?

Aus dem Portfolio des Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working wurden seit 2024 insgesamt sechs Objekte der Nutzungsarten Einzelhandel (überwiegend Nahversorgungszentren), Büro und Wohnen mit einem Gesamtvolumen von rund 220 Mio. Euro verkauft. Insgesamt wurden bis zur Aussetzung der Anteilrücknahme aus der Liquidität des Sondervermögens Rückgaben von rund 300 Mio. Euro bedient.

8. Welche weiteren Schritte wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Aussetzung der Anteilrücknahme unternehmen?

Aktuell sind mehrere Immobilien für Verkäufe identifiziert worden, um Liquidität zu generieren.

9. Wird es während der Aussetzungsphase Ausschüttungen aus dem Sondervermögen geben?

Ja, Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working wird weiterhin die Hälfte der ordentlichen Erträge ausschütten.

10. Kann ich mein Rückgabeverlangen zurücknehmen und dadurch versuchen, meine Anteile über die Börse zu veräußern?

Das Verlangen der Rückgabe von Anteilen an einem offenen Immobilien-Sondervermögen ist grundsätzlich unwiderruflich. D.h. nach dem Rückgabeverlangen werden die Anteile im Depot des Anlegers mit einem Sperrvermerk versehen, so dass ein alternativer Verkauf über die Börse bis zum Ende der Rückgabefrist nicht möglich ist. Ggf. kann der Anleger aber sein Rückgabeverlange widerrufen. Die Anleger nehmen hierzu bitte Kontakt zu ihrer Beraterin oder ihrem Berater auf.

11. Wie werde ich informiert, wenn die Anteilscheinrücknahme wieder aufgenommen wird?

Auf der Website des Sondervermögens <https://www.livingandworking.de> sowie im Bundesanzeiger und mittels dauerhaften Datenträgers wird diese Information publiziert.

12. Ist die Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens auch während der Aussetzung der Anteilsrücknahme weiterhin gewährleistet?

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien im Sondervermögen – einschließlich Instandhaltung, Neuvermietung und Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen – ist aus heutiger Sicht weiterhin gewährleistet.

13. Ist die Finanzmarktaufsicht (Bafin) über den Prozess informiert?

Über die Aussetzung der Anteilsrücknahme wurde die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) informiert.

14. Wie ist der Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working zum 30.09.2026 aufgestellt?

Das Sondervermögen hält 37 Immobilien und ist zu 100 % in Europa, aktuell sehr ausgeglichen in den Nutzungsarten Living (Gesundheit und Wohnen) sowie Working (Büro und Nahversorgungszentren), investiert. Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf ca. 762 Mio. Euro. Die Vermietungsquote des Sondervermögens liegt bei 92,7 %.

15. Wo kann ich weitere Informationen zu der aktuellen Situation des Sondervermögens erhalten?

Weiterführende Informationen zur Entwicklung des Sondervermögens werden in den Halbjahres- und Jahresberichten bereitgestellt. Diese Informationen werden auf folgender Internetseite veröffentlicht: <https://www.livingandworking.de>

16. Gibt es unmittelbare Rechtsfolgen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder andere Fonds, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden?

Nein, die Aussetzung der Anteilsrücknahme betrifft nur das Sondervermögen Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working.

Disclaimer

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache 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 auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

www.livingandworking.com