

Juni 2021

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



**Hertipark Brunnen – 54**  
Wohnen, wo der Bund einst Lebensmittel lagerte

**Bügeleisengebäude in Genf –**  
Repräsentative 1930er-Architektur im Stadtzentrum

**Umsatzstärkstes Shoppingzentrum –**  
Das «Glatt» zeigt, wie die Zukunft des Einkaufens aussieht



# Inhalt

3

## Ein Jahr COVID-19

Wirtschaftliche Erholung und der Wohnungsmarkt als Fels in der Brandung

4

## «Hertipark» in Brunnen

Wo der Bund einst ein Lebensmittel-lager unterhielt, entsteht ein vielversprechender Neubau

6

## Multergasse, St. Gallen

Ein einzigartiges Wohn- und Geschäftsgebäude erstrahlt in neuem Glanz

8

## Neubau in Obergösgen

Selbstbestimmtes Wohnen für alle Generationen

10

## Kreuzstrasse, Zürich

Ein Geschäftshaus mit historischem Backstein-Charme an bester Lage

12

## Rue Micheli-du-Crest, Genf

Das freistehende Wohn- und Geschäftshaus ist ein Blickfang der 1930er-Jahre

14

## Einkaufszentrum «Glatt»

Das umsatzstärkste Einkaufszentrum ist Shoppingtrends stets einen Schritt voraus



## Editorial

Krisenzeiten beschleunigen bekanntlich vorherrschende Trends. Das ist derzeit auch in den Immobilienmärkten Schweiz zu beobachten: Nebst den Herausforderungen gibt es auch viele Chancen und Trends, welche wir ständig analysieren und nutzen. Immobilien gehören zu unseren werthaltigsten Wirtschaftsgütern und zeichnen sich durch ihre Langlebigkeit aus. Passend dazu widmen wir uns in dieser Ausgabe mit einem Portrait über das Einkaufszentrum «Glatt» neuen Retail-Formaten.

Auch ein Blick zurück bringt erfreuliches zutage: Im letzten Quartal 2020 konnte der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties mit CHF 500 Millionen die bisher grösste Kapitalerhöhung eines kotierten Immobilienfonds in der Schweiz erfolgreich durchführen.

Persönlich freut es mich besonders, Ihnen Marie Seiler vorstellen zu dürfen – sozusagen das neue Gesicht des Exposés. Sie hält die Funktion als Head Real Estate Portfolio Management, Third-Party Asset Management und bringt im Immobilienanlagegeschäft viel Wissen und Erfahrung mit. Marie Seiler und ihr Team werden den Ausbau unserer Third-Party-Immobilienaktivitäten in der Schweiz weiter vorantreiben. Die Optimierung der bestehenden Portfolios entlang der ESG-Kriterien wird eine wichtige Aufgabe sein; hinzu kommt Wachstum mit qualitativ hochwertigen Liegenschaften. Ich bin fest davon überzeugt, dass die Anlageklasse «Immobilien» in der Schweiz, wie auch im Rahmen des paneuropäischen Netzwerks der Swiss Life Asset Managers im Ausland, viele nachhaltige und attraktive Anlagelösungen für Sie als Kunden hervorbringen wird.

Nun wünsche ich Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Renato Piffaretti  
Head Real Estate Schweiz

# Licht am Ende des Tunnels und eine alte Immobilienweisheit

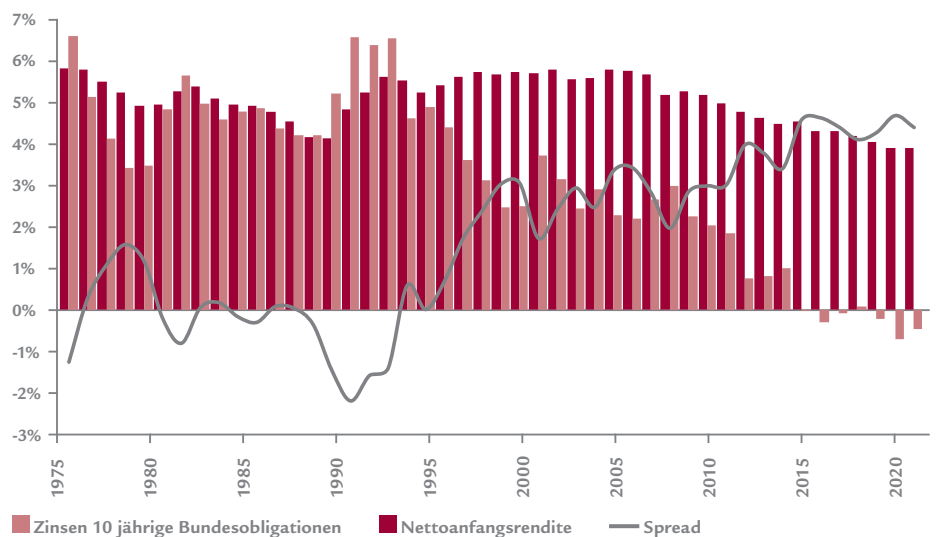
Seit über einem Jahr bestimmt COVID-19 die Welt und unser Tagesgeschehen. Das Schlimmste scheint jedoch inzwischen überstanden. Die Wirtschaft erholt sich, die Stimmung hellt auf. Der Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin krisenrobust – und bestätigt eine Binsenweisheit.

Gudrun Rolle, Research Analyst Real Estate

Starten wir mit einem Vergleich. Frühjahr/Sommer 2020: Die Welt hatte gerade den ersten Lockdown, um Corona Herr zu werden, hinter sich, zaghafte Lockerungen setzen ein. Insgesamt herrschte aber eine grosse Unsicherheit bezüglich der Auswirkungen des Lockdowns und der Pandemie. Frühjahr/Sommer 2021: Corona ist zwar noch nicht überstanden, aber wir sehen klarer. Die Schweizer Wirtschaft ist relativ glimpflich durch die Corona-Krise gekommen. Die Lockerungsmassnahmen seit März 2021 führen zu einer raschen Erholung und beschleunigen die binnenwirtschaftliche Dynamik. Die Konsumentenstimmung ist auf das Vorkrisenniveau zurückgekehrt und der Einkaufsmanagerindex der Industrie bewegt sich nahe an historischen Höchstwerten. Zudem nimmt das Impftempo Fahrt auf. So zeigt sich, trotz einiger weiterhin offener Fragen, Licht am Ende des Tunnels.

Wirklich düster sah es am Immobilienmarkt hingegen nie aus. Der zeigt sich in sicheren wie in unsicheren Zeiten letztlich robust, gerade vor dem Hintergrund des weiterhin negativen Zinsumfelds. Zwar hat die Krise zu einer Verschiebung des Risikoprofils der Investoren geführt, was innerhalb der einzelnen Nutzungsarten zu Polarisierungen Richtung «Core» führt, doch gelten Immobilien unterm Strich nach wie vor als solide Anlageoption, die einen Renditenabstand zu Staatsanleihen aufweisen.

## Nettoanfangsrenditen Immobilien und Entwicklung Bundesobligationen



Quelle: Prof. Studer, Universität Basel, bis 2004 ab 2005 Wüest Partner, SNB, eigene Berechnung

Innerhalb von Immobilienanlagen erweist sich der Schweizer Wohnungsmarkt als besonders krisenresistent, weist er doch eine gewisse Konjunkturunabhängigkeit auf und ist durch die hohe Mieterquote von 60% recht nachfrageabgesichert. Doch auch am Immobilienmarkt scheint der Spruch «wo Licht ist, ist auch Schatten» zu gelten. Sind Wohnimmobilien auf der einen Seite gefragt, werden Verkaufsflächen und das Hotelgewerbe aktuell ebenso gemieden wie Spekulationsobjekte allgemein – zu hoch sind die Unsicherheiten, zu eklatant die Auswirkungen der Lockdowns.

Gerade im Einzelhandel wird auf die erlösende Umstrukturierung gewartet, die mit hybriden Konzepten aus online und stationär den Lichtblick schafft. Bei Büroflächen führen die neuen Home-Office-Dynamiken und die sich hieraus ableitende unsichere Flächennachfrage zur Notwendigkeit, genauer hinzusehen, gerade für Objekte ausserhalb des Core-Status. Für eben jene Core-Objekte behält die alte Immobilienweisheit „Lage, Lage, Lage“ ihre ewig währende Gültigkeit: Spitzenlagen gehen immer – übrigens über alle Sektoren hinweg. ■

Redaktionsschluss: 17. Mai 2021

# Neubau Hertipark Brunnen: Wohnen, Arbeiten, Leben

Mit dem Hertipark entsteht auf dem ehemaligen Industrieareal Brunnen Nord direkt neben dem Bahnhof Brunnen ein neues durchmischtes Quartier. Die Überbauung erfolgt auf geschichtsträchtigen Grund: Von 1882 bis 2004 wurden hier sieben Hallen der SBB als Pflichtlager für lang haltbare Lebensmittel des Bundes unterhalten. 2006 folgte dann die Planung für eine Neubebauung des Areals. Die Architektur, sechsgeschossig und klassisch gegliedert, orientiert sich an Vorbildern der Gründerzeit Brunnens aus der Belle Époque.

Brunnen ist verkehrstechnisch bestens erschlossen, da die Ortschaft direkt

an der Nord-Süd-Achse liegt. Die Gemeinde Schwyz ist in wenigen Minuten und die Stadt Zug in einer halben Stunde mit dem öffentlichen- bzw. Individualverkehr zu erreichen. Auch per Schiff lassen sich von Brunnen aus wunderbare Ausflugsziele rund um den Vierwaldstättersee ansteuern.

Mit dem Bau der ersten Etappe nimmt das Projekt Brunnen Nord Gestalt an. Auf dem ca. 8300 m<sup>2</sup> umfassenden Baufeld werden bis Anfang 2022 zeitgemässe Wohnungen entstehen. Hier finden Familien, Paare und Singles in den oberen Wohngeschossen 88 moderne 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen. Sie überzeugen durch ihre praktischen Grundrisse und

grosszügige Fensterfronten. Für ein Zuhause zum Wohlfühlen sorgen zudem Parkettböden, ein hochwertiger Ausbau und einladende Balkone. Ein Teil der Wohnungen wird vergünstigt angeboten. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büroflächen, welche zu einem lebendigen Quartier beitragen.

Die Überbauung wird im zertifizierten Minergie-Standard und mit Anschluss an den Fernwärmeverbund der Agro Energie Schwyz AG umgesetzt. Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage installiert. Auch Anschlüsse für Elektromobilität sind vorgesehen. ■

Die Überbauung Hertipark überzeugt, unter anderem, durch ihre zentrale Lage unmittelbar beim Bahnhof Brunnen.



Quelle: Raumleiter AG





Quelle: Raumgleiter AG

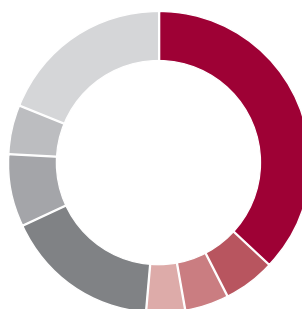
Lichtdurchflutete Wohnungen dank grosszügiger Fensterfronten und attraktiver Parkettböden stossen auf reges Interesse bei Wohnungsmietern.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

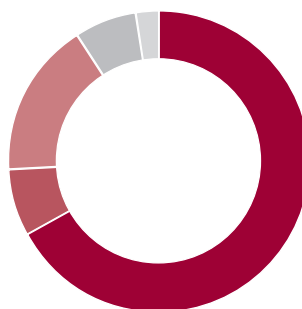
### Kennzahlen per 31.03.2021

Marktwert Immobilien	CHF 3553,1 Mio.
Anzahl Liegenschaften	240
Vermietungsquote	97,6%
Fremdfinanzierungsquote	19,1%
Nettovermögen (NAV)	CHF 2776,0 Mio.
Performance YTD	1,71%
Performance 2020	4,94%
Performance 2019	5,36%
Performance 2018	6,06%
Performance seit Lancierung	5,63% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	37,1%
Bern	5,6%
Innerschweiz	4,6%
Westschweiz	4,3%
Nordwestschweiz	16,5%
Ostschweiz	7,9%
Südschweiz	5,3%
Genfersee	18,7%



### Nutzungsarten

Wohnen	67,0%
Büro	7,3%
Verkauf	16,6%
Parking	7,6%
Nebennutzungen	2,4%

# Totalsanierung in der Altstadt von St. Gallen

Die Multergasse, eine der beliebtesten Einkaufsstrassen im Herzen der Altstadt von St. Gallen, weist eine der höchsten Passantenfrequenzen der Metropole auf. Den Hauptbahnhof St. Gallen mit seinen regelmässigen Verbindungen im Nah- und Fernverkehr, erreicht man von hier aus in weniger als zehn Gehminuten.

Das 1965 errichtete Gebäude Multergasse 11, leicht zurückversetzt und mit einem kleinen Vorplatz versehen, wurde in den Jahren 2019/2020 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Dabei erfolgte die Neugestaltung der Fassade passend zur Kernzone in enger Absprache mit den Behörden. Die Retailflächen erstrecken sich

vom 1. Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss und die grosszügigen Büroflächen liegen direkt darüber im 2. und 3. Obergeschoss. Eine Geschossfläche umfasst jeweils ca. 460 m<sup>2</sup>. Die Gewerbeflächen wurden sowohl mit einer Lüftung als auch mit einer Kühlung ausgestattet. Die komplett ausgebauten und hindernisfreien Nasszellen inklusive Dusche im 2. und 3. Obergeschoss überzeugen mit moderner und hochwertiger Materialauswahl.

Im Zuge der Sanierung wurden auch die bisherigen Lagerräume im Dachstock zu Wohnungen umgebaut. So entstanden vier 2,5-Zimmer-Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup>, die von einem Atrium her er-

schlossen sind. Die Dachterrasse mit Pergola, welche exklusiv von den vier Mietparteien genutzt werden kann, bietet eine wunderschöne Sicht über die Dächer von St. Gallen. Diese einzigartigen Wohnungen konnten innerhalb kürzester Zeit vermietet werden. Für die Retail- und Büroflächen laufen diverse Gespräche mit Interessenten. ■

Zentrale Lage an einer der beliebtesten Einkaufsmeilen von St. Gallen.



Quelle: Bruno Helbling Fotografie





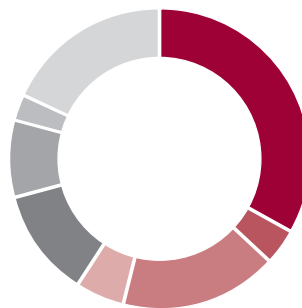
Eine der vier modernen 2,5-Zimmer-Wohnungen mit direktem Zugang per Wendeltreppe zur Dachterrasse.

**Anlagestiftung Swiss Life:  
Anlagegruppe Geschäftsimmobilien  
Schweiz**

ISIN CH0136837587  
Lancierungsdatum 01.11.2011  
Portfoliomanager Nils Linsi

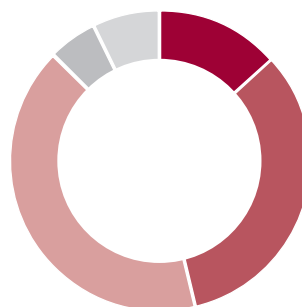
**Kennzahlen per 31.03.2021**

Marktwert Immobilien CHF 1811,5 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 94  
Vermietungsquote 97,5 %  
Fremdfinanzierungsquote 26,3 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 1295,4 Mio.  
Performance YTD 1,06 %  
Performance 2020 4,56 %  
Performance 2019 4,90 %  
Performance 2018 4,97 %  
Performance seit Lancierung 5,04 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	43,8 %
Bern	3,3 %
Innerschweiz	14,3 %
Westschweiz	4,2 %
Nordwestschweiz	9,4 %
Ostschweiz	7,0 %
Südschweiz	2,3 %
Genfersee	16,8 %



**Nutzungsarten**

Wohnen	12,0 %
Büro	35,8 %
Verkauf	41,2 %
Parking	4,5 %
Nebennutzungen	6,5 %

# Ein Projekt für selbstbestimmtes Wohnen

Der attraktiv gelegene Neubau Obergösgen im Osten des Kantons Solothurn bietet eine hohe Lebensqualität. Die mittelgrosse Gemeinde unweit der Aare ist umgeben von grossen Landwirtschaftsflächen und wogenden Wäldern. Diese Vorteile machen Obergösgen zu einem einzigartigen Naherholungsgebiet für Jung und Alt. Zudem bietet der nahe gelegene Golfplatz in der Gemeinde Lostorf die Möglichkeit, das persönliche Handicap zu verbessern. Und nicht zuletzt verspricht die eindrückliche Siedlungstradition von Obergösgen mit Funden aus der Eisenzeit sowie von römischen Siedlungen ein eindrückliches kulturelles Angebot.

Verkehrstechnisch ist Obergösgen ausgezeichnet erschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt bei der Überbauung. Die Kantonshauptstadt Olten – Tor zu diversen weiteren Städten wie Bern, Zürich und Basel – ist unweit gelegen. Ausserdem erreicht man die Autobahnen A1 und A2 in wenigen Fahrminuten.

Der Neubau konnte im Frühjahr 2020 eingeweiht werden. Er umfasst ein Pflegeheim mit Pflegeplätzen und Alterswohnungen, betrieben von der Oase Service AG. Sie bietet im Erdgeschoss ausserdem Dienstleistungen wie einen Empfang, ein Restaurant sowie einen Coiffeursalon.

Zeitgleich mit der Eröffnung des Pflegeheims wurden 30 Mietwohnungen erstellt, welche bereits alle vermietet sind. Die Überbauung überzeugt durch attraktiv und grosszügig geschnittene Aussenräume. Die Materialien in den Innenräumen wurden sorgfältig ausgesucht und harmonisieren miteinander. Das ganze Ensemble bietet älteren Menschen die perfekte Möglichkeit eines selbstbestimmten Wohnens. So wird von einer Mietwohnung bis hin zur Pflegedienstleistung alles angeboten. Die dadurch entstehende Generationen-Durchmischung führt zu einem Mehrwert für alle Menschen in der neuen Siedlung. ■

Die Dächer der Überbauung in Obergösgen sind extensiv begrünt. Zudem befinden sich auf jedem Dach Sonnenkollektoren zur Erwärmung des Warmwassers.



Quelle: Oase Service AG





Quelle: Oase Service AG

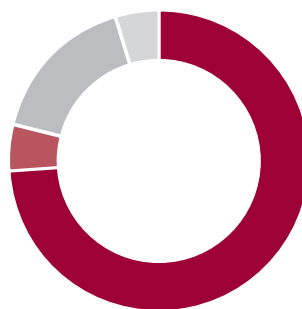
Selbstbestimmtes Wohnen in einer der modernen Mietwohnungen.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

ISIN CH0385556482  
Lancierungsdatum 01.12.2017  
Portfoliomanager Nils Linsi

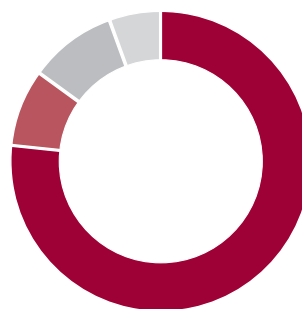
#### Kennzahlen per 31.03.2021

Marktwert Immobilien CHF 317,1 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 10  
Vermietungsquote 99,5%  
Fremdfinanzierungsquote 19,6%  
Nettovermögen (NAV) CHF 249,4 Mio.  
Performance YTD 1,90%  
Performance 2020 5,61%  
Performance 2019 5,08%  
Performance 2018 5,18%  
Performance seit Lancierung 5,45% p. a.



#### Geografische Aufteilung

■ Zürich 71,4%  
■ Bern 6,9%  
■ Nordwestschweiz 17,6%  
■ Ostschweiz 4,3%



#### Nutzungsarten

■ Wohnen ohne stationäres Angebot 76,7%  
■ Pflegeeinrichtungen und Altersheime 8,9%  
■ Gesundheitsimmobilien 0,0%  
■ Services und Verkauf 8,3%  
■ Nebennutzungen und Parking 6,1%

# Historisches Geschäftshaus «Kreuzstrasse 54», Zürich

Das 1890 erbaute Geschäftsgebäude befindet sich im vorderen Teil des Seefeld-Quartiers in Zürich. Der Gang zur Seepromenade und zum Bahnknotenpunkt «Stadelhofen» dauert fünf Minuten. Die vom Verkehr gut frequentierte Kreuzstrasse verspricht für das grosszügige Verkaufsgeschoss eine signifikante Visibilität. Aktuell nutzt ein Anbieter von Gartenmöbeln und Accessoires die hohen und edel wirkenden Räumlichkeiten.

Das Erdgeschoss verschafft über Treppen und Durchbrüche direkte Einsicht in die Flächen des Untergeschosses und sorgt dadurch für eine natürliche Teilbelichtung. Der altehrwürdige Charme der

historischen Liegenschaft zeigt sich neben der Klinkerfassade und den Bogenfenstern mit Sprossenteilung auch an den alten Metallsäulen, welche den Innenräumen eine zeitlose Eleganz verleihen.

Die oberen Etagen bieten jeweils dreiseitig belichtete Büroeinheiten von offenem, grosszügigem Zuschnitt. Die Büronutzung wurde in den 1990er-Jahren dank eines rückwärtigen Anbaus erweitert, der mit seiner verglasten Stirnseite viel Licht ins Gebäude bringt. Seitlich weist er eine kleinstrukturierte Lochfassade auf, hinter der sich der Übergang zur benachbarten Kernzone befindet.

Die Kreuzstrasse 54 besticht als Anlageobjekt durch ihre zentrale und gleich-

zeitig diskrete Lage in der Stadt Zürich. Das Gebäude selbst liefert helle und flexibel nutzbare Büroflächen, die sich durch historische Bauelemente wohltuend von anderen Flächenangeboten abheben. Schliesslich bestehen durch die insgesamt sechs Büroeinheiten vielfältige Vermietungsmöglichkeiten, angefangen von einzelnen Kleinmietern bis hin zum Single-Tenant. Alles zusammen genommen also ein «Investment» mit hoher Ertrags- und Wertstabilität. Der Immobilienfonds REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland hat die Liegenschaft im Zuge einer Kapitalerhöhung in 2020 von der Swiss Life erworben. ■

Die historische Liegenschaft überzeugt mit ihrer zentralen Lage an der Kreuzstrasse im Zürcher Seefeld.



Quelle: Foto Werder





Quelle: Foto Werder

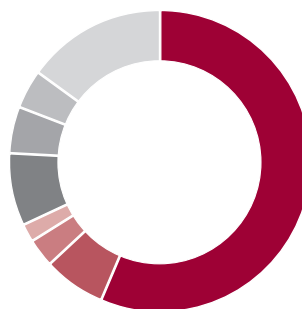
Die lichtdurchfluteten Büroräumlichkeiten sind langfristig an eine Anwaltskanzlei vermietet.

**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (LUX)  
ESG Commercial Properties Switzerland**

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 01.11.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

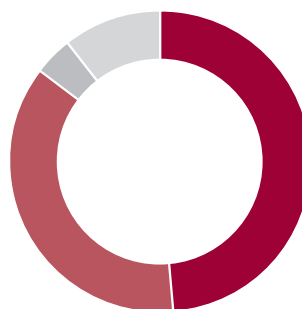
**Kennzahlen per 30.09.2020**

Marktwert Immobilien CHF 1397,5 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 41  
Vermietungsquote 96,9 %  
Fremdfinanzierungsquote 31,1 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 928,5 Mio.  
Performance YTD 1,01 %  
Performance 2020 4,18 %  
Performance 2019 4,17 %  
Performance 2018 4,62 %  
Performance seit Lancierung 4,86 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	61,6 %
Bern	5,1 %
Innerschweiz	2,2 %
Westschweiz	1,6 %
Nordwestschweiz	7,2 %
Ostschweiz	5,3 %
Südschweiz	3,0 %
Genfersee	14,0 %



**Nutzungsarten**

Büro	48,8 %
Verkauf	36,7 %
Parking	4,2 %
Nebennutzungen	10,3 %

# Rue Micheli-du-Crest 2: Wohn- und Geschäftsgebäude im Herzen von Genf

Eingebettet im lebendigen Dreieck zwischen Plainpalais, Universitätsspital und mittelalterlichem Stadtkern steht das 1930 errichtete Wohn- und Geschäftsgebäude «Rue Micheli-du-Crest 2». Die freistehende Liegenschaft ist von drei Strassen umgeben und fällt auf durch ihre markanten abgerundeten Ecken. Das Haus erstreckt sich über insgesamt sieben Geschosse und ist über ein repräsentatives, natürlich belichtetes Treppenhaus und einen Lift erschlossen. Der Antritt im Parterre erfolgt über eine grosszügige Eingangshalle. Im Erdgeschoss befinden sich vier kleinere Geschäftseinheiten zu rund 50 bis 150 m<sup>2</sup> – eine Grössenaufteilung, die im Flächenmarkt gut nachgefragt

wird, umso mehr, als die Räume hoch, hell und gut einsehbar sind.

Das Gebäude wurde 2019 saniert, insbesondere im Bereich der Obergeschosse. Nebst Küchen und Bädern wurden auch Sanitär- und Elektroleitungen sowie weitere Technikelemente erneuert. Die moderne Bausubstanz, kombiniert mit grosszügigen Küchen und Balkonen, gewährleistet ein äusserst attraktives Wohnungsangebot an einer der stärksten Immobilienlagen der Schweiz.

Die 18 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern unterstehen noch rund drei Jahre der Mietpreisregulierung nach dem Genfer LDTR (Loi sur les démolitions, transforma-

tions et rénovations de maisons d'habitation). Die aktuell vergleichsweise günstig vermieteten Wohnungen können somit in den Folgejahren sukzessive an die Marktmiete herangeführt werden, welche deutlich über der heutigen Miete liegt. Ausgehend von den jüngst getätigten Instandsetzungen und den damit tiefen zukünftigen Unterhaltsaufwendungen, wird die «Rue Micheli-du-Crest 2» somit einen stetig wachsenden Beitrag für die zukünftigen Nettoergebnisse des Fonds leisten können. Der Immobilienfonds REF (CH) Swiss Properties hat die attraktive Anlageliegenschaft im Dezember 2020 im Zuge eines Portfoliokaufs und einer Kapitalerhöhung von der Swiss Life erworben. ■

Kleine Verkaufseinheiten mit hohen Räumen und grossen Fensterfronten.



Quelle: Foto Werder





Quelle: Foto Werder

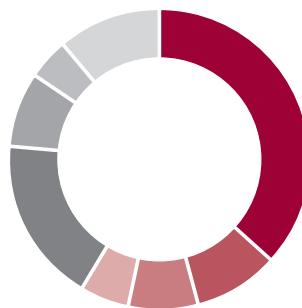
Repräsentative Wohnungen mit Balkonen in einem lebendigen Stadtquartier.

### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

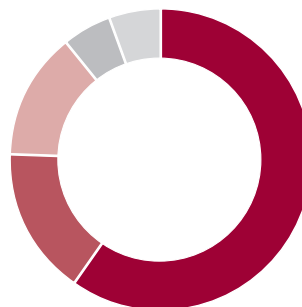
### Kennzahlen per 31.03.2020

Marktwert Immobilien	CHF 1375,6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	91
Vermietungsquote	97,8%
Fremdfinanzierungsquote	26,1%
Nettovermögen (NAV)	CHF 998,9 Mio.
Performance YTD	0,77%
Performance 2020	3,61%
Performance 2019	-1,81%
Performance 2018	6,08%
Performance seit Lancierung	9,04% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	38,8%
Bern	8,5%
Innerschweiz	7,5%
Westschweiz	5,1%
Nordwestschweiz	16,3%
Ostschweiz	7,4%
Südschweiz	4,1%
Genfersee	12,3%



### Nutzungsarten

Wohnen	61,4%
Büro	15,4%
Verkauf	14,2%
Parking	5,5%
Nebennutzungen	3,5%

# Das «Glatt»: Ein Einkaufszentrum in stetiger Transformation

Eines der ältesten Einkaufszentren der Schweiz, das «Glatt», gehört zu den innovativsten und ist mit 600 Millionen CHF jährlich das umsatzstärkste Shoppingcenter im Land. Seit 2020 ist es im Besitz von Swiss Life Asset Managers.

Rageth Clavadetscher, Centermanager des Glattzentrums

Die Idee der Shopping Mall entstand in den 1960er-Jahren in den USA – hierzulande wurden in den 1970er-Jahren die ersten Einkaufszentren nach amerikanischem Vorbild gebaut. Das «Glatt», 1975 in der Nähe des Zürcher Flughafens eröffnet, gehört zu diesen ersten Zentren. Dieser Shopping-Landmark zieht jährlich 9 Millionen Kunden an, die sich auf rund

43 000 m<sup>2</sup> Retailfläche ins Kauf-Vergnügen stürzen.

## Trendsetter, Ankermieter und Plug-In-Format

Welche Strategie steht hinter diesem Erfolg? Zum einen setzt das Glatt auf starke, beliebte Ankermieter wie Migros oder Globus. Zum anderen verfolgt das Einkaufszentrum

den Ansatz, stets der erste Verkaufspunkt in der Schweiz für international erfolgreiche Trend-Marken zu sein. In der Vergangenheit waren das zum Beispiel die japanische Lifestyle-Kette MUJI, die erste Schweizer Filiale von H&M Home, Xiaomi (Mi-Store) und The Bloomery. Die Praxis hat gezeigt: Neues und Abwechslung zieht die Kundinnen und Kunden an.

Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen rund 2.5 Mio. Personen das Glattzentrum innert 45 Minuten.







Geschäftiges Treiben auf rund 43 000 m<sup>2</sup> Retailfläche.

Hier geht das Glatt aber noch einen Schritt weiter: Mit dem Retail Concept Lab (RCL) wurde ein Format für Marken geschaffen, die man bisher nur online erwerben konnte. Während der Dauer eines Monats bietet ein solcher Store im RCL seine Waren an, was grosse Abwechslung für die Kundenschaft erzeugt. Zugleich können Brands ihre Produkte im Detailhandel testen, ohne eine grosse Investition für ein eigenes Ladengeschäft tätigen zu müssen. Das RCL ist modular aufgebaut, sodass hier sowohl ein Blumengeschäft mit angesagten Trockenblumen wie auch eine Modenkette mit nachhaltiger Kleidung direkt nacheinander einziehen können. Für 2021 ist das Retail Concept Lab bereits ausgebucht. Das Plug-In-Format eignet sich auch im Hinblick auf ein Leerstands-Management für Eigentümer von Ladenflächen. Das dürfte nach Corona für viele ein grosses Thema werden.

### Von den Einkaufspflichten zum Freizeitvergnügen

Tatsächlich ist das Glattzentrum längst mehr als «nur» ein Ort zum Einkaufen geworden. In den letzten Jahren fand im Glatt eine der grössten Flächentransformationen in der Geschichte dieser Shoppingmall statt. Dienstleistungen und Events gewinnen immer mehr an Bedeutung – das Einkaufszentrum wird zunehmend zum Freizeitort, wo Menschen Freunde und Familie treffen. So entstand vor einiger Zeit etwa ein E-Garden, in dem die neuesten Elektroautos von Tesla, BMW, Honda, Aiyas etc. präsentiert wurden. Täglich lockte er mehr als 1000 Besucher an.

### Generationenmix im Glatt

Die Zukunft ist auch in der Social-Media-Strategie des Glattzentrums bestens vertreten. So erkannten die Verantwortli-

chen des Einkaufszentrums bereits 2019 das Potenzial von TikTok und veranstalteten in jenem Jahr das erste TikTok-Fantreffen der Schweiz. Die erfolgreichsten Videos des Shoppingparadieses zählen über 230 000 Aufrufe und der Post zur Einführung von Bubble Tea führte zum sofortigen Ausverkauf des Produkts.

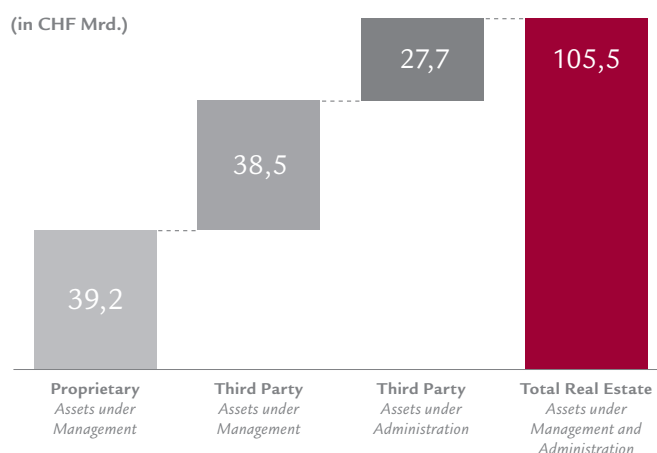
Zwar ist das Glattzentrum schon seit 46 Jahren ein vertrauter Anblick für alle Autofahrer auf der A1, doch in seinem Inneren erfindet sich das Glatt stets wieder neu. Die Generation Z wird wohl, wie schon ihre Eltern und Grosseltern, im Glatt einkaufen, aber auch ihre Freizeit verbringen. ■



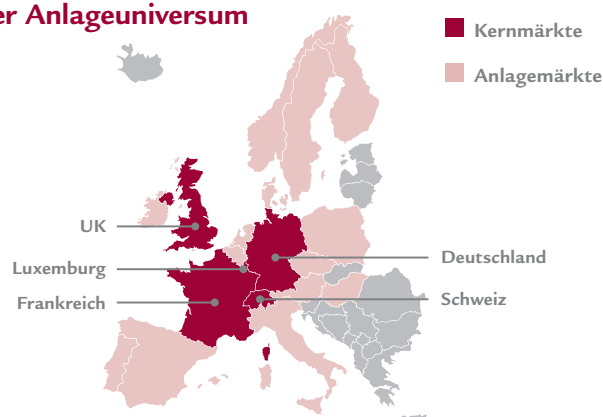
SwissLife  
Asset Managers

# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



## Unser Anlageuniversum



## Transaktionsvolumen Immobilien



## Mitarbeitende



## Kontakt

**Marcel Schmitt**  
Real Estate Portfolio Manager

Third-Party Asset Management Schweiz  
Direkt +41 43 284 40 35  
marcel.schmitt@swisslife.ch

Alle Zahlen per 31. Dezember 2020, sofern nicht anders angegeben.  
Die Beträge basieren auf ungerundeten Zahlen, sodass es bei der Addition zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)  
Folgen Sie uns auf LinkedIn, Twitter und XING.

Swiss Life Asset Management AG: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, info@swisslife-am.com

Impressum: Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • Redaktion: Renato Piffaretti / Swiss Life Asset Managers, Gudrun Rolle / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Caroline Chuard-Keller / Swiss Life Asset Managers, Rabeth Clavadetscher / Centermanager Glatzentrum • Koordination / Lektorat: Lemon Spark GmbH • Layout / Design: nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Fotos: Bruno Helbling Fotografie, Glatzentrum, Oase Service AG, Raumleiter AG, Foto Werder • Erscheinungsweise: halbjährlich

Haftungsausschluss: Die vorliegende Publikation enthält Werbung. Der Kreis der Anleger der Anlagestiftung ist auf Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die ihrem Zweck nach der beruflichen Vorsorge dienen, beschränkt.

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties steht seit seiner Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 11. Juni 2019 auch nicht qualifizierten Anlegern im Sinne des Kollektivanlagengesetz (KAG) offen. Dieses Dokument richtet sich jedoch ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF richtet sich neben den gemäss KAG qualifizierten Anlegern in der Schweiz auch an Anleger mit Sitz (I) in der EU oder im EWR, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 des Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds («Gesetz von 2007») wie auch als professionelle Anleger gelten oder (II) ausserhalb der EU oder des EWR, an Anleger welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 gelten. Diese sind gemäss Gesetz von 2007 und nach der MiFID II Richtlinie 2014/65/EU («MiFID II»), Anhang II als professionelle und institutionelle Anleger zu qualifizieren.

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit und keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem 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. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag, wesentliche Anlegerinformationen [KIID] und neueste Jahres- / Halbjahresberichte), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z.B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

Erträge und Wert von Anteilen bzw. Ansprüchen können sinken oder steigen und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals ist nicht auszuschliessen. Für die Prognose zukünftiger Wert- und Preisentwicklungen sind historische Wertentwicklungen keine ausreichende Basis. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist kein Indikator für laufende oder zukünftige Wertentwicklungen. Sie stellt in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Kapital dar. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z.B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

Mehr Informationen auf [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. Kontakt: info@swisslife-am.com.