

Exposé

Immobilienanlagen
Schweiz

November 2017



SwissLife
Asset Managers



Altersfreundliches Wohnen in Bassersdorf



Wirtschaftliches Umfeld



**Swiss Life
Immobilienfonds**



**Anlagestiftung Swiss Life:
Immobilien**



**Im Fokus: Auslandsimmobilien /
Altersimmobilien**



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Wir leben immer länger! Heute sind in der Schweiz 400 000 Personen älter als 80 Jahre, 2050 dürften es rund 1,2 Millionen sein. Jedes zweite Neugeborene wird 100 Jahre alt werden.

Diese Entwicklung wird den hiesigen Immobilienmarkt stark prägen. Altersgerechte Wohnformen, betreutes Wohnen sowie Pflege- und medizinische Einrichtungen werden vermehrt nachgefragt. Swiss Life Asset Managers widmet sich deshalb aktiv diesem Thema und lanciert die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit», die schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen den Zugang zu diesem zukunftssträchtigen Anlagesegment ermöglicht.

Auch Immobilienanlagen im Ausland rücken in Zeiten anhaltender Tiefzinsen vermehrt in den Fokus von institutionellen Anlegern. Swiss Life Asset Managers verfügt über 1200 Immobilienspezialisten und ist mit CHF 74,3 Milliarden an verwalteten und bewirtschafteten Vermögen der grösste Immobilien-Manager in Europa. Erfahren Sie mehr über europäische Immobilienmärkte und unsere diesbezüglichen Anlagelösungen.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Gerhard Demmelmair
Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Schweiz

Wirtschaftliches Umfeld

Die Eurozone verzeichnet wirtschaftliche Erfolge, während sich die Schweizer Wirtschaftsdaten eher schwach entwickeln. Auch die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz ist rückläufig. Die demografische Entwicklung eröffnet aber neue Perspektiven: Das Interesse an altersgerechten Wohnformen dürfte sich stark erhöhen.

Sylvia Walter, Senior Economist

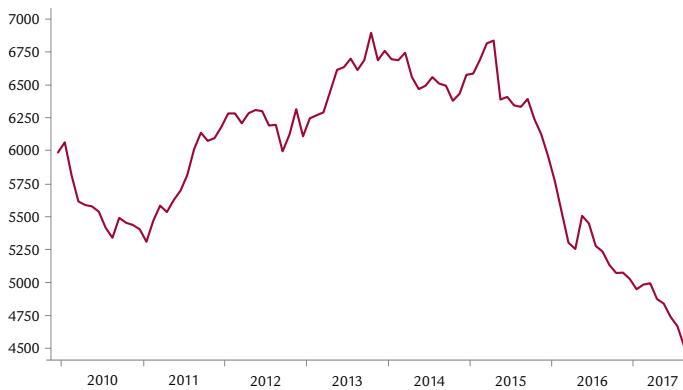
Francesca Boucard, Economist Real Estate

Über die Sommermonate hinweg beschäftigte eine Entwicklung die Marktbeobachter intensiv: die deutliche und rasante Aufwertung des Euro. Gegenüber dem Franken durchbrach die Einheitswährung wiederholt die Schwelle von 1.16 – sicherlich zur grossen Erleichterung insbesondere der Schweizerischen Nationalbank, die folglich ihre Interventionen am Devisenmarkt nahezu einstellen konnte. Die Kursentwicklung macht deutlich, welche starke Belastung die potenzielle Regierungsbeteiligung einer europafeindlichen Partei in Frankreich darstellte. Zweiter Antriebsfaktor für den Euro ist die Normalisierung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank nach vielen Jahren der Liquiditätsschwemme. Und schliesslich übertrafen die Wirtschaftsdaten der Währungsunion in diesem Jahr selbst die kühnsten Prognosen. Das BIP-Wachstum fiel in der ersten Jahreshälfte 2017 mehr als doppelt so stark aus wie das Potenzialwachstum, das von der OECD berechnet wird. Insofern ist die Euro-Aufwertung durchaus auch fundamental gerechtfertigt.

Der wirtschaftliche Erfolg der Eurozone hinterlässt vorteilhafte Spuren am dortigen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenrate ist rückläufig und die Beschäftigungsaussichten verbessern sich zunehmend, wenn auch unterschiedlich stark in den einzelnen Mitgliedsländern. Diese Verbesserung hat



Konsequenzen für die Schweiz. So nimmt die Einwanderung seit 2013 deutlich ab, während sich immer mehr Menschen entschliessen, die Schweiz zu verlassen. Der Wanderungssaldo von Januar bis August 2017 war seit Einführung der vollen Personenfreizügigkeit im Jahr 2007 noch nie so tief. Insbesondere der Wanderungssaldo von Personen aus den EU-/EFTA-Staaten hat um 27,1 Prozent abgenommen im Vergleich zur Vorjahresperiode (Quelle: Statistik Zuwanderung August 2017, Staatssekretariat für Migration). Erschwerend kommt hinzu, dass sich sowohl das BIP-Wachstum als auch die Arbeitsmarktentwicklung in der Schweiz unter der Belastung des starken Frankens eher schwach zeigen.



■ Schweiz, monatlicher Wanderungssaldo, gleitender Durchschnitt über 12 Monate (Anzahl Personen)

Quelle: Macrobond

Als Konsequenz ist die quantitative Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz rückläufig. Aus struktureller Sicht hat die demografische Entwicklung allerdings auch Einfluss auf die qualitative Komponente, das heisst auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen. Die Veränderung der Alterspyramide zwischen den Jahren 2015 und 2050 (siehe Seite 14) zeigt eindrücklich auf, wie sich die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen entwickeln dürfte.

Wie diese Nachfrage aussehen kann, wird neben der allgemeinen Alterung der Gesellschaft von verschiedenen Faktoren wie dem politischen Druck nach finanzierbaren Lösungen und der Verfügbarkeit von technologischen Assistenzsystemen geprägt. Zudem nimmt die Wohnmobilität im Alter deutlich ab. Es herrscht ein starker Wunsch nach

Selbstbestimmung, viele möchten die Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung möglichst lange behalten. Entsprechend kümmern sich Rentner heute früher um eine altersgerechte Wohnung. Viele wollen verhindern, dass sie irgendwann aus physischen Befindlichkeiten keine andere Wahl haben, als ins Altersheim umzuziehen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage wird sich auch das Angebot in Zukunft entsprechend verändern müssen. Die Anforderungen an eine Wohnung sind oft nicht spezieller als in allen anderen Lebensabschnitten. Abgesehen davon, dass die Wohnung hindernisfrei sein sollte, sind eine gute Erschliessung, Einkaufsmöglichkeiten und Betreuungsangebote sowie natürlich die Nähe zu bestehenden sozialen Kontakten wichtig. So wird der Markt zunehmend davon bestimmt, dass viele in der gewohnten und gut bekannten Umgebung bleiben und die meisten Umzüge im Alter nur in einem sehr kleinen Radius stattfinden. Da der Anteil an Senioren in den Städten heute schon höher ist, kann erwartet werden, dass die Bewegungen in Zukunft vor allem dort stattfinden werden. Die Nachfrage wird zudem dadurch getrieben, dass die Babyboomer heute häufiger ledig, getrennt oder geschieden sind als bisherige Generationen. Gesucht ist also eine preisgünstige, kleine Wohnung, möglichst zentrumsnah – Kriterien, die auch die jüngeren Generationen bei der Wohnungssuche definieren. Generation Y und Generation Babyboomer scheinen folglich vermehrt gleichzeitig mit ihrer Nachfrage auf ein sowieso schon knappes Angebot zu treffen.

Die sozialen und demografischen Veränderungen eröffnen also neue Perspektiven durch eine veränderte Nachfrage, der man mit entsprechender Planung des Angebots gerecht werden kann. Für Immobilieninvestoren ergeben sich somit Möglichkeiten, aber auch Herausforderungen in einem doch noch «jungen» Markt (siehe Seite 14). So ist die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter nicht nur für Individuum und Gesellschaft, sondern auch für den Investor lohnenswert.

Redaktionsschluss: 03.11.2017



Beispiel einer möblierten Wohnung in Rapperswil.

Innovative Vermarktung in Rapperswil

Die Wohnliegenschaft «Schweizstrasse 23–27, Alter Schulweg 44–50» liegt unweit vom Zentrum Rapperswil und ist von Neubauten umgeben. Der Bahnhof befindet sich in Gehdistanz und mit dem nahgelegenen Autobahnanschluss ist das Stadtzentrum Aarau gut erreichbar. Die Region Aarau hat sich in den letzten Jahren durch eine hohe Bautätigkeit zu einem kompetitiven Markt entwickelt.

Die Liegenschaft umfasst 102 Wohneinheiten und wurde im Februar 2016 von der Anlagegruppe Immobilien Schweiz mit einem Leerstand von knapp 40 Prozent erworben. Swiss Life Asset Managers hat im Zug des Zukaufs den Wohnungsmarkt und die bisherige Vermarktung intensiv analysiert. Aufgrund der Analyse wurden umfassende Vermietungs-

massnahmen getroffen. Um die Attraktivität zu steigern, wurden nach dem Erwerb in 29 Wohnungen Waschmaschinen eingebaut und in neun Wohnungen die Küchenfronten durch farblich neutrale Elemente ersetzt.

Die Mietzinsen wurden neu festgelegt und ein Vermarktungsunternehmen wurde damit beauftragt, die Mietobjekte den Interessenten näherzubringen. Weiter wurden Wohnungen möbliert und mit dem Slogan «Wohnung mieten mit oder ohne Möbel, wie Sie wollen» inseriert.

Mit diesen Massnahmen konnte der Leerstand innerhalb eines Jahres von 40 auf unter 3 Prozent gesenkt und der Marktwert gleichzeitig um über 5 Prozent gesteigert werden.



Das fertig eingerichtete Schlafzimmer lädt zum Verweilen ein.

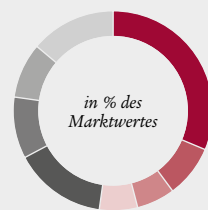
Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

Kennzahlen per 30.09.2017

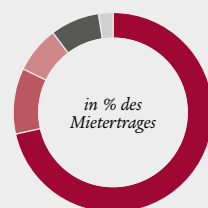
Marktwert Immobilien	CHF 1974,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	177
Vermietungsquote	96,5%
Fremdfinanzierungsquote	3,4%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1858,0 Mio.
Performance 1 Jahr	6,09%
Performance 3 Jahre	6,44% p. a.
Performance seit Lancierung	5,83% p. a.

Geografische Verteilung



■ Zürich	31,3%
■ Bern	8,6%
■ Innerschweiz	6,2%
■ Westschweiz	6,2%
■ Nordwestschweiz	15,0%
■ Ostschweiz	9,9%
■ Südschweiz	9,0%
■ Genfersee	13,8%

Nutzungsarten



■ Wohnen	71,3%
■ Büro	10,6%
■ Verkauf	7,6%
■ Parking	7,9%
■ Nebennutzung	2,6%



Einzigartige Aussicht von der Dachterrasse des Limmatquai 48.

«Bijou» am Limmatquai in Zürich

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Niederdorf zwischen Central und Bellevue. Das «Haus zur Käshütte» wurde 1802 an Stelle der abgebrannten Vorgängerbauten erstellt und steht seit 1982 unter Denkmalschutz der Stadt Zürich. Das Gebäude bildet zusammen mit den Nachbarsgebäuden das homogene historische Uferbild der östlichen Limmat. Dies verleiht der Liegenschaft eine sichtbare Präsenz in der Altstadt.

In den beiden ersten Geschossen mietet H&M die Retailfläche und auf den oberen Geschossen befindet sich neben den vier Wohnungen eine Bürofläche. Die Wohnungen wurden komplett saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das «Bijou» des Hauses, das im gehobenen

Segment saniert wurde, ist die 4,5-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss mit Ausrichtung zur Limmat. Die Wohnung verfügt über einen direkten Zugang per Lift und über eine private 119 Quadratmeter grosse Dachterrasse. Die Sicht über die Limmat auf den gegenüberliegenden Uferquai bis zum Uetliberg ist einzigartig. Der Blickfang sind neben der Dachterrasse die offene Küche mit Hyper-Glaskeramik-Kochfeld und integriertem Kochfeldabzug, der Schwedenofen sowie die eingebaute Weinkühlung. Die Dachwohnung konnte aufgrund ihrer Einzigartigkeit innert kurzer Zeit vermietet werden.



Stilvolle und heimelige Atmosphäre im Wohnzimmer mit Schvedenofen.

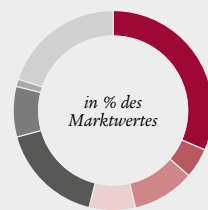
Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	31.10.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

Kennzahlen per 30.09.2017

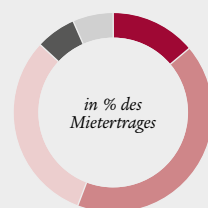
Marktwert Immobilien	CHF 1108,7 Mio.
Anzahl Liegenschaften	85
Vermietungsquote	97,0%
Fremdfinanzierungsquote	10,8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 969,0 Mio.
Performance 1 Jahr	5,56%
Performance 3 Jahre	5,35% p. a.
Performance seit Lancierung	5,27% p. a.

Geografische Verteilung



■ Zürich	31,5%
■ Bern	4,9%
■ Innerschweiz	10,1%
■ Westschweiz	7,4%
■ Nordwestschweiz	16,8%
■ Ostschweiz	8,2%
■ Südschweiz	1,2%
■ Genfersee	19,9%

Nutzungsarten



■ Wohnen	12,9%
■ Büro	42,6%
■ Verkauf	31,2%
■ Parking	6,6%
■ Nebennutzung	6,7%



Modernes Verpflegungskonzept an bester Passantenlage. (Foto: Lucas Peters)

Untertor 33 in Winterthur: Umbau und Neupositionierung an bester Altstadtlage

Die Geschäftsliegenschaft «Untertor 33» liegt an einer vom Bahnhofplatz abzweigenden Gasse. Diese gehört zur passantenreichsten Zone in der stark wachsenden Stadt. Seit 2008 zählt Winterthur über 100 000 Einwohner und ist heute die sechstgrösste Stadt in der Schweiz.

Swiss Life hat das 1959 erstellte Gebäude in den Jahren 2016/2017 einer Totalsanierung unterzogen. Dabei wurden umfangreiche Verbesserungen bei Erschliessung, Energieeffizienz und Mietflächenqualität umgesetzt. Im Untergeschoss wurde zusätzliche Raumhöhe geschaffen. Die zeitlose Gestaltung der zu grossen Teilen neu verbauten Frontfassade wurde beibehalten.

Für die Verkaufsflächen im Erd- und im ersten Obergeschoss wurde die «Migros Genossenschaft Ostschweiz» als Mieterin gewonnen. Diese betreibt unter dem Label «Chickeria» ein modernes Verpflegungslokal. Die Neuvermietung steht exemplarisch für den Trend, wonach an klassischen Einkaufsstrassen vermehrt Flächennachfrage von Food- und Gastronomie-Unternehmen spürbar ist, die sich im Gegensatz zu den übrigen Segmenten des Detailhandels gut entwickeln. Die Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen wurden langfristig an ein Ärztehaus vermietet.

Umbau und Neupositionierung der Liegenschaft «Untertor 33» leisten einen wesentlichen Beitrag zur Ertragsstabilität und Kostenoptimierung der Fondsliegenschaften.



Attraktives, abwechslungsreiches Umfeld in der Fussgängerzone beim Bahnhof. (Foto: Lucas Peters)

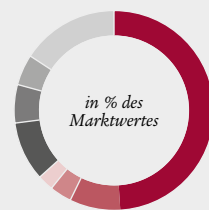
Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU820924123
Lancierungsdatum	31.10.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

Kennzahlen per 30.09.2017

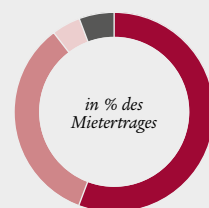
Marktwert Immobilien	CHF 836,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	30
Vermietungsquote	96,0%
Fremdfinanzierungsquote	13,5%
Nettovermögen (NAV)	CHF 733,5 Mio.
Performance 1 Jahr	4,92%
Performance 3 Jahre	6,09% p. a.
Performance seit Lancierung	5,31% p. a.

Geografische Verteilung



Zürich	49,0%
Bern	8,2%
Innerschweiz	3,6%
Westschweiz	2,6%
Nordwestschweiz	9,6%
Ostschweiz	6,2%
Südschweiz	5,0%
Genfersee	15,8%

Nutzungsarten



Büro	55,8%
Verkauf	33,8%
Parking	4,7%
Nebennutzung	5,7%



Ecklage mit ausgezeichneter Visibilität. (Foto: JLL)

Rue Saint-Honoré 7/9: Wohn- und Geschäftsliegenschaft in der Altstadt von Neuchâtel

Die Liegenschaft «Rue Saint-Honoré 7/9» liegt in der Neuenburger Altstadt, am Rande der Haupteinkaufsstrasse «Rue de Seyon». Durch die Ecklage profitieren die Verkaufsflächen im Erd- und im ersten Obergeschoss von einer sehr guten Visibilität. Umliegende Verkaufsgeschäfte wie Coop, Interdiscount, Swisscom und Yves Rocher sowie die nahe Bushaltestelle gewähren sehr gute Passantenfrequenzen. Die Verkaufsflächen sind langfristig an die Modekette «Metro Boutiques» vermietet.

Die aneinanderliegenden Gebäude von 1963 respektive 1989 wurden 2013 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die oberen Geschosse beherbergen nebst einigen Büros 17 Wohnungen, die mit ein bis drei Zimmern optimal auf die

zentrale Lage abgestimmt sind: Innerhalb weniger Gehminuten sind sämtliche Einkaufs-, Verpflegungs- und Unterhaltungsangebote von Neuchâtel erreichbar. Auch die Seepromenade liegt nur einen Steinwurf entfernt.

Der Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties hat die Wohn- und Geschäftsliegenschaft im Juli 2016 erworben. Der Zukauf der sanierten und voll vermieteten Liegenschaft wirkt sich positiv auf Vermietungsquote, Ertragsstabilität und Instandsetzungskosten des Fondsportfolios aus.



Zentrale Lage, nur einen Steinwurf von der Seepromenade entfernt. (Foto: JLL)

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

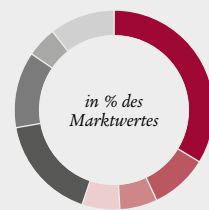
ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

Kennzahlen per 30.09.2017

Marktwert Immobilien	CHF 639,2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	46
Vermietungsquote	97,3%
Fremdfinanzierungsquote	9,8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 574,3 Mio.
Performance 1 Jahr*	0,17%
Performance 3 Jahre	—
Performance seit Lancierung*	12,92% p. a.

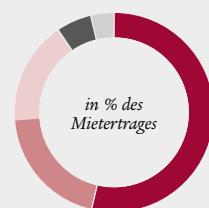
* Performance basierend auf ausserbörslicher Kursentwicklung in %.

Geografische Verteilung



Zürich	33,7%
Bern	9,3%
Innerschweiz	6,1%
Westschweiz	6,1%
Nordwestschweiz	17,0%
Ostschweiz	12,3%
Südschweiz	4,9%
Genfersee	10,6%

Nutzungsarten



Wohnen	53,5%
Büro	20,2%
Verkauf	16,8%
Parking	5,7%
Nebennutzung	3,8%



Auslandsimmobilien: Anlageklasse mit grossem Potenzial

Auslandsimmobilien spielen im Portfolio der Schweizer Vorsorgewerke noch eine untergeordnete Rolle. Die Portfoliodiversifikation und die Erweiterung des Anlageuniversums sind für hiesige Investoren die Hauptmotive für Anlagen in internationale Immobilien. Eine nähere Betrachtung von Wirtschaftsdaten lässt den Einstiegszeitpunkt für europäische Immobilienanlagen als günstig erscheinen.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

Marcel Weiler, Real Estate Portfolio Manager

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

Immobilienanlagen sind mit einem Anteil von rund 20 Prozent nebst Anleihen und Aktien die wichtigste Anlageklasse von Schweizer Pensionskassen. Während diese ihre Aktien- und Anleihensinvestitionen international diversifizieren, konzentrieren sie sich bei Immobilienanlagen weiterhin vorwiegend auf den Heimmarkt. Gründe für diese Heimatmarktorientierung («Home Bias») sind die gute Performance von Schweizer Immobilienanlagen, die vermeintlich höhere Volatilität von Auslandsanlagen sowie die fehlende Erfahrung bei Auslandsinvestitionen. Mit lediglich einem Anteil von 1,3 Prozent der gesamten Allokationsquote fristen Auslandsimmobilien im Portfolio von Schweizer Pensionskassen ein stiefmütterliches Dasein. Gemäss BVV-2-Anlagerichtlinien wäre ein Anteil von bis 10 Prozent zulässig¹. Fast 80 Prozent der Auslandsinvestitionen werden über indirekte Produkte wie Fonds oder REIT² getätigt. Direkte Immobilienanlagen im Ausland spielen eine stark untergeordnete Rolle und sind aufgrund der notwendigen Mindestportfoliogrösse meist keine valable Alternative.

Höhere Renditen sind für Schweizer Investoren nicht das primäre Anlagemotiv bei Auslandsimmobilien. Im Core-Bereich und in den europäischen Städten werden nach Abzug von Hedgingkosten vergleichbare Renditen wie in der Schweiz erwirtschaftet. Im Vordergrund stehen positive Diversifikationseffekte und die Erweiterung des Anlage-

universums. Auslandsimmobilien weisen eine geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen und, je nach Länderfokus, auch mit Schweizer Immobilien auf. Durch ein Engagement in internationale Immobilienanlagen lässt sich das Gesamtrisiko eines gemischten Portfolios reduzieren. Zudem wird es Schweizer Investoren durch internationale Immobilienanlagen ermöglicht, ihr Anlagevolumen wesentlich auszubauen. So wurden in Europa im Jahr 2016 kommerzielle Renditeliegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 260 Milliarden verkauft. Dies entspricht in etwa der Grösse des Schweizer Marktes für institutionelle Renditeliegenschaften³.

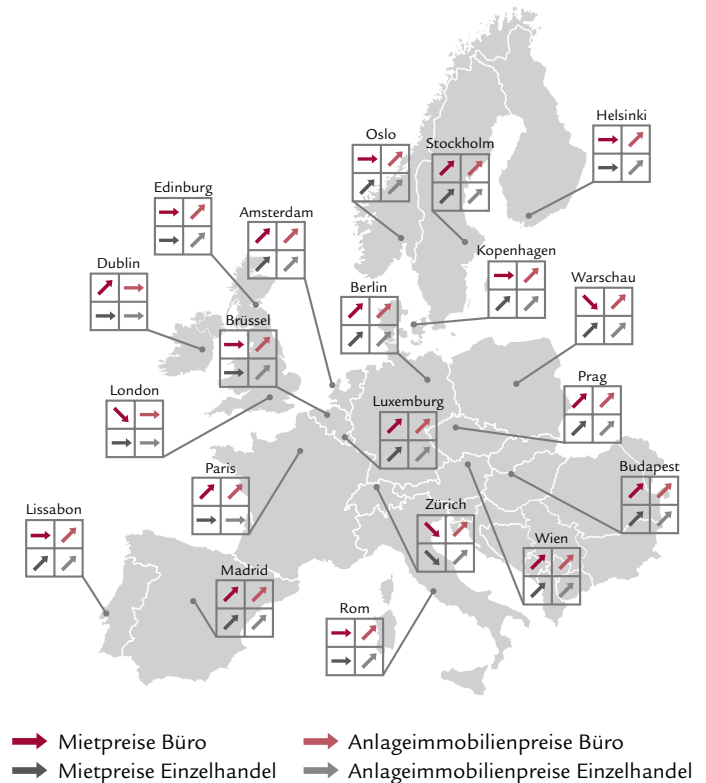
Fundamentaldaten beleben Investitionen in europäische Immobilien

Die Überlegungen, ausserhalb der eigenen Grenzen zu investieren, werden durch die wirtschaftlichen Entwicklungen in Europa gestützt. Die europäischen Länder profitieren derzeit vom ersten weltweit synchronen Wirtschaftsaufschwung seit 2009. Das erwartete Wachstum wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Immobilien und die Mietpreisentwicklung aus. Zudem ist zu erwarten, dass die Zinsen aufgrund der finanziellen Repression in Europa noch lange tief bleiben und die Attraktivität von Immobilien somit fortbesteht.

Die wirtschaftliche Dynamik macht sich im laufenden Jahr bereits auf den europäischen Immobilienmärkten bemerkbar. Investoren hatten im ersten halben Jahr reges Interesse an europäischen Immobilien, sodass das Transaktionsvolumen sowohl im jährlichen als auch im quartalsweisen Vergleich stieg. Getrieben wird dieses Interesse auch durch die im Schnitt positiven Mietpreisentwicklungen. Auf der Suche nach stetem Einkommen bieten Investitionen in europäische Immobilien eine gute Anlagemöglichkeit. Dabei rücken neben den Primärmärkten auch aufstrebende Märkte wie beispielsweise Spanien, Italien und die Niederlande in den Fokus der Investoren.

Allgemein werden die europäischen Städte aufgrund der hohen Transparenz ihrer Immobilienmärkte, ihrer wirtschaftlichen Stabilität und des stetigen Bevölkerungswachstums – kombiniert mit Stärken in Technologie, Infrastruktur und hoher Lebensqualität – von Investoren geschätzt. Diese attraktiven Standortfaktoren gewährleisten eine langfristige Nachfrage nach europäischen Immobilienanlagen und bieten Schweizer Investoren die Gelegenheit, ihr Portfolio international zu diversifizieren.

Erwartete Trends (6 Monate)



Quelle: eigene Berechnungen, basierend auf PMA und Wüest Partner

Swiss Life Asset Managers bietet qualifizierten Investoren aus der Schweiz zwei Auslandsimmobilienfonds an:

Swiss Life REF (CH) European Properties

Der paneuropäische Immobilienfonds mit Lancierungsdatum am 30. November 2017 investiert in Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien sowie gemischtgenutzte Objekte. Im Fokus stehen dabei Core- und Core-Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen.

Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF

Der deutsche Core-Immobilienfonds investiert in Wohn-, Büro- und Verkaufsliegenschaften an guten bis sehr guten Lagen der deutschen Top-7-Städte sowie in aufstrebenden B-Städten.

Erfahren Sie mehr auf unserer Webseite www.swisslife-am.com.

¹ BVV 2 Art. 55 limitiert Immobilienanlagen auf 30% des Anlagevolumens, wovon maximal ein Drittel im Ausland sein dürfen.

² Real Estate Investment Trusts (REIT) sind vorwiegend in Immobilien investierende Kapitalgesellschaften im Ausland. Für diese gelten spezielle strukturelle und steuerliche Bedingungen.

³ Der Schweizer Markt für institutionelle Renditeliensschaften beinhaltet das Immobilienvermögen von Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften und Anlagestiftungen.



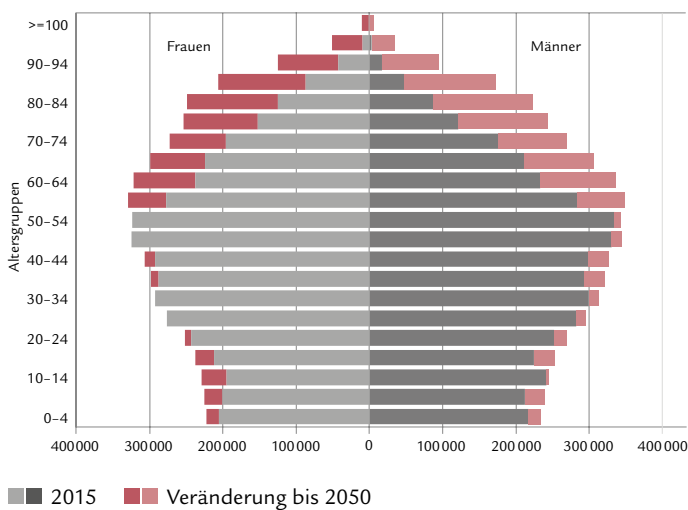
Anhaltende Nachfrage nach Alters- und Gesundheitsimmobilien

Angesichts der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft wächst die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen. Die Lebenserwartung nimmt auch in der Schweiz laufend zu: Bereits heute beträgt die Zahl der über 80-Jährigen gut 400 000, 2050 dürften es rund 1,2 Millionen sein. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 6 auf 11 Prozent steigen, was die Altersversorgung und -pflege vor grosse Herausforderungen stellt, gleichzeitig aber auch Investitionsmöglichkeiten für Immobilieninvestoren bietet.

Gerhard Demmelmair, Head Real Estate Portfolio Management

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

Demografische Entwicklung Schweiz



Quelle: BFS und Swiss Life Asset Managers

Wunsch nach einem längeren, selbstbestimmten Leben

Die demografische Alterung und der bevorstehende Eintritt der Babyboomer-Generation ins Rentenalter werden eine über Jahre steigende Nachfrage nach alterstauglichen Wohnformen schaffen. Ein weiterer wichtiger Nachfragefaktor geht von der Politik aus: Während die Gesundheitsausgaben im Jahr 1995 noch CHF 38 Milliarden betragen, stiegen sie bis ins Jahr 2015 auf CHF 79 Milliarden an, was einem durchschnittlichen nominalen Wachstum von 3,7 Prozent pro Jahr entspricht. Weil jeder verzögerte oder gar

verhinderte Heimeintritt der öffentlichen Hand erhebliche Mittel spart, stehen finanzierbare alterstaugliche Wohnformen auch seitens der Politik hoch im Kurs.

Für zusätzliche Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen sorgen aber auch der gesellschaftliche Wunsch nach Selbstbestimmung, das erweiterte Angebot an spezifischen Dienstleistungen von Pflegeanbietern sowie die Verfügbarkeit von digitalen Assistenzsystemen. Hindernisfreie, alterstaugliche Wohnformen ermöglichen damit eine längere eigenständige Lebensführung und werden von älteren Menschen und deren Angehörigen gegenüber den übrigen, betreuungsintensiven Wohnformen oftmals favorisiert. Kommt hinzu, dass die Kosten von alterstauglichen Wohnungen, angereichert um einzelne, spezifische Dienstleistungen, vergleichsweise tief liegen.

Öffnung am Gesundheitsimmobilienmarkt

Nebst dem Bedarf an Alterswohnungen ist auch ungenutztes Potenzial bei der Finanzierung von betreuten Wohnformen wie Alters- und Pflegeheimen zu beobachten. Die öffentliche Hand zieht sich notgedrungen immer stärker aus der Finanzierung zurück. Das Inkrafttreten der neuen Pflegefinanzierung im Jahr 2011 hat diese Entwicklung akzentuiert. Vor allem weil die Kantone von der Objekt- zur

Subjektfinanzierung übergangen – also weg von Subventionen beim Bau von Pflegeheimen, hin zur direkten Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner –, hat sich der unternehmerische Spielraum für private Anbieter erhöht. Dadurch hat auch ein Gesinnungswandel beim Umgang mit den Alters- und Pflegeheimen stattgefunden: Wurde das Immobilienvermögen von Betreibern von Pflegeeinrichtungen früher vielfach stiefmütterlich behandelt, wollen sich Gesundheitseinrichtungen nun vermehrt auf ihre Kernaufgaben konzentrieren und verkaufen daher bestehende Gebäude oder auch geplante Bauprojekte an professionelle Immobilieninvestoren weiter. Die betriebsnotwendigen Liegenschaften werden dann mittels eines Sale-and-rent-back-Vertrags zurückgemietet. Dank langfristigen Mietverträgen sichert sich die Pflege- oder Alterseinrichtung eine zweckdienliche Infrastruktur, die vom Investor unterhalten wird. Dieses Vorgehen kann sich bei ausgewogener Mietvertragsausgestaltung für beide Parteien als Win-win-Situation herausstellen.

Investitionssegment mit Tücken

Trotz intakter Wachstumsaussichten und der initiierten Marktöffnung bleiben altersgerechte Wohnungen oder auch Alters- und Pflegeheime für Investoren ein anspruchsvolles Terrain. Voraussetzung ist deshalb, dass der Investor bereit ist, sich mit den spezifischen Gegebenheiten des Marktes und den Anforderungen der Betreiber vertraut zu machen. Neben fundierten Immobilienmarktkenntnissen ist auch ein ausgeprägtes Know-how über die Funktionsweise des hiesigen Gesundheitswesens und dessen Marktteilnehmer erforderlich – insbesondere, da die Gesundheitsbranche eine hohe Regulierungsdichte aufweist. Hinzu kommen für betreute Wohnformen auch beschränkte Drittverwendungsmöglichkeiten und Betreiberrisiken. Um in diesem Anlagesegment erfolgreich zu sein, sind neben den genannten Kenntnissen letztlich auch eine langfristige Vision und

Ausdauer gefordert. Dann kann die «Drittmittelinfusion» aus institutioneller Hand einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Lebenssituation von Senioren leisten sowie aus Investorenperspektive für eine nachhaltige Rendite sorgen.



SwissLife
Asset Managers

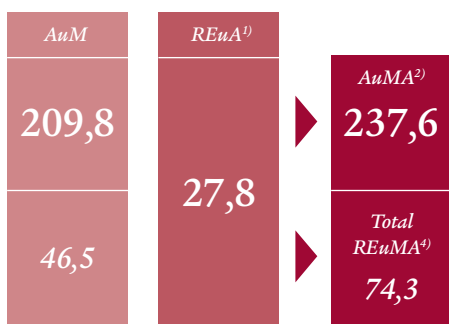
Real Estate – Fakten und Zahlen



Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen

(in CHF Mrd.)

Total



¹⁾ Real Estate under Administration (nicht in der AuM-Definition von Swiss Life enthalten)

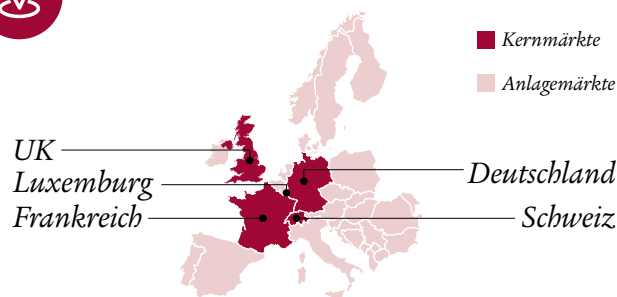
²⁾ Assets under Management and Administration

³⁾ Real Estate under Management

⁴⁾ Real Estate under Management and Administration



Unser Anlageuniversum



Transaktionsvolumen Immobilien

8,0 (in CHF Mrd.)
(per 31.12.2016)

Mitarbeitende

> 1200



Kontakt

Gerhard Demmelmair | Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Schweiz | Direkt +41 43 284 33 45 | gerhard.demmelmair@swisslife.ch

Alle Zahlen per 30. Juni 2017, sofern nicht anders angegeben

www.swisslife-am.com
Folgen Sie uns auf LinkedIn, Twitter und XING.

Swiss Life Asset Management AG : General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich, Tel.: +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com

Impressum: *Herausgeber:* Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich • *Redaktion:* Gerhard Demmelmair/Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter/Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard/Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt/Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall/Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi/Swiss Life Asset Managers, Marcel Weiler/Swiss Life Asset Managers • *Layout/Design:* The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zürich • *Fotos:* Lucas Peters, Untertor 33, 8400 Winterthur; JLL, Rue Saint-Honoré 7/9, 2000 Neuchâtel; Archive Swiss Life Asset Managers • *Erscheinungsweise:* halbjährlich

Haftungsausschluss: Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. 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. Dieses 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): Swiss Life Asset Management AG.

Die genannten Fonds werden nicht zum Vertrieb an nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz zugelassen und richten sich daher ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagegesetzes.

Die vollständigen Angaben zu den Fonds können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Sie können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form in deutscher Sprache bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in der Schweiz bezogen werden: Fondsleitung und Vertreter ist die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich. Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Gerichtsstand für alle in der Schweiz vertriebenen Anteile ist am Sitz der Fondsleitung bzw. des Vertreters. Die Fonds sind in der Schweiz bzw. im Grossherzogtum Luxemburg domiziliert.

Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.