

Juni 2019

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers

Wirtschaftliches Umfeld –

Investoren zum Agieren aufgefordert

Wohnen im Alter –

Zukunftsweisendes Konzept in Rümlang

Auslandsimmobilien –

Investieren ausserhalb der Schweiz

Inhalt

3

Wirtschaftliches Umfeld

Wachsamkeit und proaktives Handeln sind gefragt

4

Zürich, Bleicherweg

«Plug & Play»-Büroflächen finden grossen Anklang

6

Luzern, Wesemlinstrasse

Verdichtung zur Schaffung von städtischem Wohnraum

8

Oase Rümlang

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

10

Zürich, Rennweg

Das Hotel Widder im Herzen der Zürcher Altstadt

12

Lausanne, Rue Mathurin-Cordier

Wohnen mitten in der Stadt

14

Auslandsimmobilien

Viele Wege führen ins Ausland



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Die Lebenserwartung hat sich in der Schweiz seit 1900 fast verdoppelt. Eine heute 80-jährige Frau wird im Schnitt 90 Jahre alt werden. Und Kinder, die heute geboren werden, haben gute Chancen, in 100 Jahren noch am Leben zu sein.* Die Themen «Wohnen im Alter» und «Gesundheit» werden Immobilienanleger künftig also stark beschäftigen. In Zusammenarbeit mit der Pflege- und Gesundheitsbranche müssen durchlässige Konzepte entwickelt werden, die vielfältige und möglichst selbstbestimmte Wohnformen im Alter zulassen. Die «Oase» in Rümlang, die wir Ihnen hier vorstellen, ist Beispiel für eine gelungene Umsetzung.

Noch etwas in eigener Sache: Ich bin sehr stolz, dass wir 2019 wiederum einen IAZI Real Estate Award gewinnen konnten, diesmal in der Kategorie «Best Swiss German Properties». Das beste Immobilienportfolio wird anhand von acht Kennzahlen mit einer Auszeichnung gewürdigt. Swiss Life Asset Managers ist nunmehr zum vierten Mal in Folge mit einem IAZI Award ausgezeichnet worden. Wir werden weiterhin unser Bestes geben.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Demmelmair', written in a cursive style.

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

* Quelle: Bundesamt für Statistik, Swiss Life Asset Management AG

Wachsamkeit und proaktives Handeln sind gefragt

Eine sich abschwächende Konjunktur, ein fortgeschrittener Immobilienzyklus und Schlagwörter wie Rezession – das Jahr 2019 sorgt gleich von Beginn an für einigen Gesprächsstoff.

Bei anhaltender Attraktivität von Immobilien sind Schweizer Investoren also aufgefordert zu handeln.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

Seit Anfang 2019 wurden praktisch weltweit die Konjunkturprognosen nach unten revidiert – die Eurozone und die Schweiz mit eingeschlossen. Die Unsicherheiten bezüglich Brexit und des Welthandels belasten alle exportorientierten Länder Europas stark. Trotzdem gehen wir aktuell nicht von einer Rezession aus, wenngleich die Entwicklungen weiter beobachtet werden müssen. Für die Schweiz ist zudem zu erkennen, dass die Abschwächung der Wirtschaftsdynamik eher als Rückkehr zum normalen Tempo zu sehen ist – nach der Euphorie der Jahre 2017 und 2018.

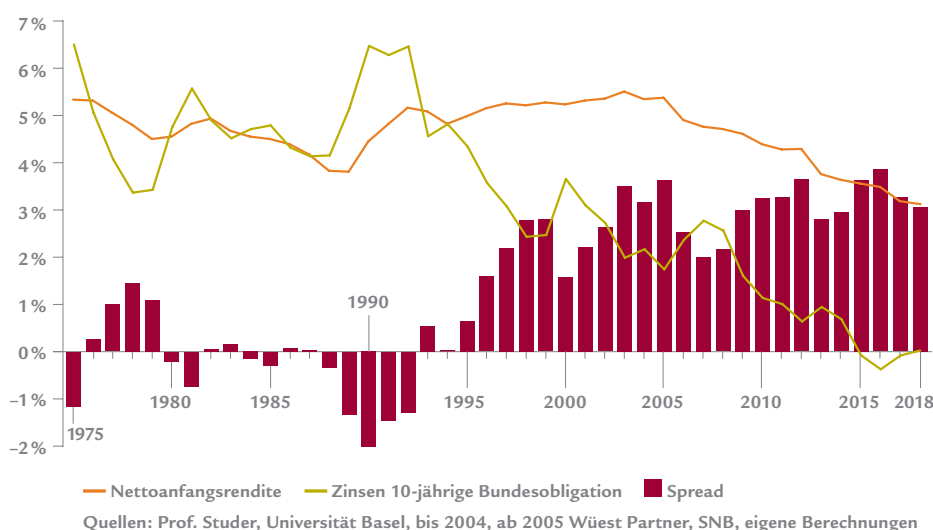
Mit der schwächer werdenden Konjunktur wurden auch die Zinsprognosen etwas nach unten korrigiert, womit das Umfeld für Immobilieninvestitionen weiterhin attraktiv bleibt. Allerdings drängen ein schwächerer Wirtschaftsgang und ein

Wachstumssegmente wie «Wohnen im Alter» werden zunehmend interessanter.

lang anhaltender Immobilienzyklus zum Handeln: Agieren gewinnt gegenüber dem Reagieren an Bedeutung.

Für Schweizer Investoren ist ein Blick über die Landesgrenze zwecks Diversifikation innerhalb des Immobilienport-

Nettoanfangsrenditen Immobilien und Entwicklung Bundesobligationen



folios eine gute Idee. Denn obwohl die Rahmenbedingungen schwieriger werden, hält die Attraktivität von Immobilieninvestitionen an – eine starke Nachfrage und ein überschaubares Angebot treiben die Mieten in Europa weiterhin in die Höhe. Mit einer klugen Wahl des Standorts aufgrund langfristiger Faktoren bestehen viele Möglichkeiten, am grossen Schatz europäischer Immobilien teilzuhaben.

Gleichzeitig ist der Immobilienzyklus auch in der Schweiz schon weit fortgeschritten. Das führt dazu, dass nun auch Wachstumssegmente wie «Wohnen im Al-

ter» zwecks Diversifikation zunehmend interessant werden. Mit dem aktivem Asset Management – der Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle von wertbeeinflussenden Massnahmen – von bereits im Portfolio vorhandenen Objekten bleibt die Attraktivität der Immobilie auch in schwierigeren Zeiten erhalten. ■

Redaktionsschluss: 16. April 2019

Zürich: «Plug & Play»-Büroflächen finden grossen Anklang

Die Geschäftsliegenschaft liegt an der Kreuzung Bleicherweg/Stockerstrasse im Zürcher Geschäftszentrum, unweit vom Paradeplatz. Der Hauptbahnhof Zürich ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar und das Naherholungsgebiet mit der Seepromenade nur ein paar Gehminuten entfernt.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden, die an einen Blockrand aus dem späten 19. Jahrhundert angebaut wurden. Fensterumrahmungen aus Naturstein sowie einzelne Wandmalereien verleihen ihr ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Einst beherbergte das Erdgeschoss ein Bankenarchiv. Mit neuen strassenseiti-

gen Eingängen, grosszügigen Raumhöhen und einer repräsentativen Fensterfront entstanden neu drei hochwertige Verkaufsflächen. In den oberen Stockwerken wurde der alte Innenausbau total rückgebaut und die Haustechnik auf den neusten Stand gebracht. Um einen breiten Markt anzusprechen, wurde bei einem der beiden Gebäude die kleinteilige Bürostruktur beibehalten und mit hochwertigen Materialien ausgebaut. Beim anderen Gebäude hat man sämtliche Wände und Metalldecken entfernt und damit attraktive Open-Space-Büros geschaffen. Die Lüftungskanäle sowie die Betondecke wurden bewusst sichtbar gelassen. Zusammen mit den unter der

Decke hängenden Akustikpaneelen verleihen sie den Büroflächen ein modernes Flair.

Alle Büros sind komplett ausgebaut und werden als «Plug & Play»-Flächen vermarktet. Mit dem gut durchdachten und flexiblen Multi-Tenant-Konzept gelang es, verschiedene Mietergruppen anzusprechen. Der Vermietungserfolg ist dementsprechend beachtlich. Bis auf eine kleine Bürofläche sind mittlerweile alle Einheiten vermietet oder reserviert. ■

Die Liegenschaft im Geschäftszentrum von Zürich punktet mit ihrer repräsentativen Erscheinung.



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

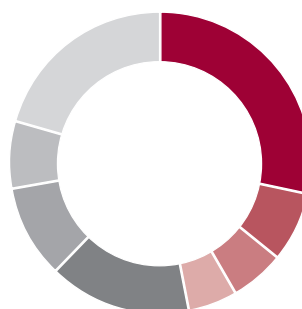
Die komplett ausgebauten Büros funktionieren ab dem ersten Tag.

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

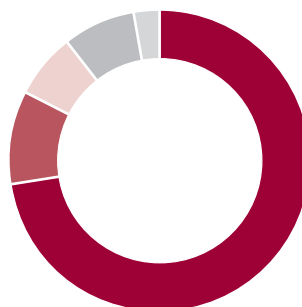
Kennzahlen per 31.03.2019

Marktwert Immobilien	CHF 2372,0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	190
Vermietungsquote	96,5%
Fremdfinanzierungsquote	13,4%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1991,6 Mio.
Performance YTD	1,83%
Performance 2018	5,36%
Performance 2017	6,06%
Performance 2016	6,52%
Performance seit Lancierung	5,75% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	28,6%
Bern	7,5%
Innerschweiz	5,6%
Westschweiz	5,3%
Nordwestschweiz	15,3%
Ostschweiz	10,0%
Südschweiz	7,3%
Genfersee	20,4%



Nutzungsarten

Wohnen	72,6%
Büro	10,1%
Verkauf	6,8%
Parking	7,8%
Nebennutzungen	2,7%

Luzern: Verdichtung zur Schaffung von städtischem Wohnraum

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt zwischen der Wesemlin- und der Zürichstrasse am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Luzern. Das beliebte Wohnquartier Wesemlin befindet sich ganz in der Nähe. Eine Bushaltestelle, von verschiedenen Buslinien bedient, liegt in unmittelbarer Nähe. Der Vierwaldstättersee, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Kulturangebot sind in Gehdistanz erreichbar. Die hoch frequentierte Zürichstrasse beschert den Ladenmietern hohe Kundenbesuchszahlen sowie eine gute Visibilität.

Die Liegenschaft wurde in den Jahren 1962 bzw. 1972 in Form von zwei Bau-

körpern in Massivbauweise erstellt. 2018 wurden die Gebäude entkernt und umfassend saniert. Die Baulücke zwischen den beiden Gebäuden konnte für eine Nachverdichtung genutzt werden. Es wurden zusätzliche Wohnungen erstellt. Aus den ursprünglich zwei Baukörpern wurde so ein grosser, durch einen Vertikalbau optisch unterbrochener Riegelbau. Die veralteten Grundrisse konnten den aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Es entstanden attraktive Wohnungen, die den aktuellen Ansprüchen auf dem Mietwohnungsmarkt entsprechen. Neu beherbergt die Liegenschaft 74 Wohnungen und 800 m² Gewerbefläche. Der Wohnungsmix

besteht hauptsächlich aus Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Die Wärmeerzeugung mit fossilen Energieträgern ist einer umweltfreundlichen Erdwärmeheizung gewichen.

Dank der Erneuerung kann die zukünftige und langfristige Vermietbarkeit gesichert werden. Zudem wird das Portfolio mit neuen, modernen Wohnungen an innerstädtischer Lage verjüngt. ■

Die 74 modernen Mietwohnungen verfügen über 1 bis 4 ½ Zimmer und erfüllen die Bedürfnisse von Stadtmenschen.



Quelle: Studio 12 GmbH



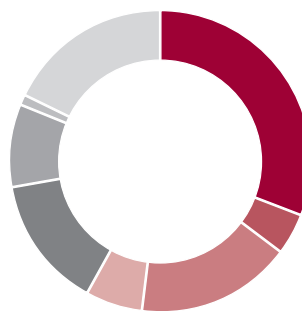
An zentraler Lage in Luzern, in der Innenstadt zwischen Wesemlinstrasse und Zürichstrasse gelegen

**Anlagestiftung Swiss Life:
Anlagegruppe Geschäftsimmobilien
Schweiz**

ISIN CH0136837587
Lancierungsdatum 01.11.2011
Portfoliomanager Nils Linsi

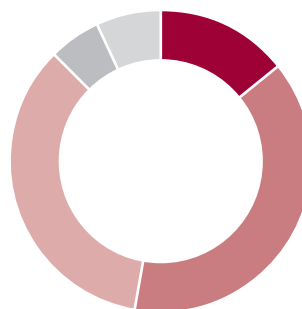
Kennzahlen per 31.03.2019

Marktwert Immobilien CHF 1299,3 Mio.
Anzahl Liegenschaften 88
Vermietungsquote 96,2 %
Fremdfinanzierungsquote 16,9 %
Nettovermögen (NAV) CHF 1036,1 Mio.
Performance YTD 1,03 %
Performance 2018 4,97 %
Performance 2017 5,55 %
Performance 2016 5,25 %
Performance seit Lancierung 5,12 % p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	30,9 %
Bern	4,4 %
Innerschweiz	16,7 %
Westschweiz	6,2 %
Nordwestschweiz	14,1 %
Ostschweiz	9,0 %
Südschweiz	1,0 %
Genfersee	17,7 %



Nutzungsarten

Wohnen	14,3 %
Büro	38,5 %
Verkauf	34,7 %
Parking	5,7 %
Nebennutzungen	6,8 %

Oase Rümlang: Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Die Seniorenresidenz Oase liegt in der Gemeinde Rümlang und bietet ein vielfältiges Angebot im Bereich Alterswohnen, Langzeitpflege und Betreuung von Personen mit Demenzerkrankung. Die Oase positioniert sich mit ihrem Angebot im Mittelklassesegment und hebt sich von hochpreisigen, luxurorientierten Seniorenresidenzen ab. Das Grundangebot der Alterswohnungen beinhaltet einen 24-Stunden-Notruf, eine monatliche Reinigung, die Nutzung der Cafeteria und des Fitnessstudios. Den Bewohnern wird somit ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglicht. Die Wohnungen stehen auch jüngeren Personen und Familien zur Verfügung, sodass es

zu einem generationenübergreifenden Zusammenleben kommt.

Rümlang besitzt eine gut ausgebaute Infrastruktur, bietet viele Arbeitsplätze und verfügt über eine ausgezeichnete Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Altersresidenz liegt zentral im Ort. Der Bahnhof und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Das Areal der Oase umfasst fünf Wohngebäude, eine gepflegte Gartenanlage sowie eine Tiefgarage. Die im Jahr 2012 altersgerecht erstellten Häuser beinhalten 41 Mietwohnungen, 24 Pflegezimmer, eine Rezeption, ein Restaurant, Aufenthaltsräu-

me, einen Fitnessraum und einen Coiffeursalon. Die nach Südwesten ausgerichteten Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse, einen hohen Ausbaustandard und einladende Balkons.

Die Oase Rümlang wurde aufgrund der ausgezeichneten Lagequalität und des professionellen Betreiberkonzepts im vierten Quartal 2018 von der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit erworben. Die im Mai 2019 erfolgreich durchgeführte Öffnung der Anlagegruppe ermöglicht den Erwerb weiterer zukunfts-trächtiger Anlagen in dieses wachsende Segment. ■

Unabhängigkeit in eigener Wohnung und im Bedarfsfall Möglichkeit zum Bezug von Pflegedienstleistungen



Quelle: Oase Holding AG



Quelle: Oase Holding AG

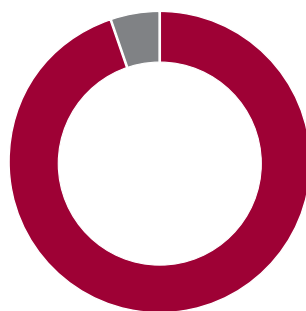
Die nach Südwesten ausgerichteten Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse und einladende Balkons.

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

ISIN	CH0385556482
Lancierungsdatum	01.12.2017
Portfoliomanager	Nils Linsi

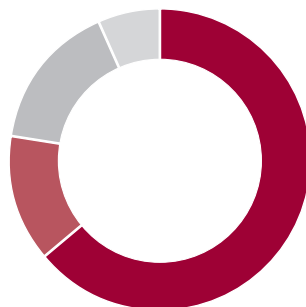
Kennzahlen per 31.03.2019

Marktwert Immobilien	CHF 91,7 Mio.
Anzahl Liegenschaften	4
Vermietungsquote	97,7 %
Fremdfinanzierungsquote	40,6 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 53,4 Mio.
Performance YTD	2,44 %
Performance 2018	5,18 %
Performance 2017	n/a
Performance 2016	n/a
Performance seit Lancierung	5,93 % p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	94,9 %
Bern	0,0 %
Innerschweiz	0,0 %
Westschweiz	0,0 %
Nordwestschweiz	5,1 %
Ostschweiz	0,0 %
Südschweiz	0,0 %
Genfersee	0,0 %



Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	63,9 %
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	13,6 %
Gesundheitsimmobilien	0,0 %
Services und Verkauf	16,0 %
Nebennutzungen und Parking	6,5 %

Hotel Widder: im Herzen der Zürcher Altstadt

Unter der Adresse «Rennweg 1/3/7, Widdergasse 6, Augustinergasse 24/28» befinden sich auf einer gemeinsamen Parzelle neun mittelalterliche Stadthäuser, die ab Ende der 1980er-Jahre umfassend saniert und umgebaut wurden. Seit 1995 beherbergen sie das Fünf-Sterne-Hotel Widder mit 42 Zimmern, 7 Suiten, 3 Restaurants und 1 Innenhof. Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland erwarb die Liegenschaft Ende 2018 auf Basis eines langfristigen Triple-net-Mietvertrags mit der Hotelbetreiberin Hotel Widder AG.

Jahrhundertlang waren die Gebäude Teil der Lebenswelt von Patriziern, Kaufleuten und Handwerkern. Namengebend für

das Hotel war die Zunft zum Widder, zu der die Berufsgattung der Metzger gehörte. Seit 1401 ist die Zunft am Rennweg 1 ansässig. Der Umbau zur Hotelnutzung erfolgte unter architektonischer Leitung von Tilla Theus. Sie verband die Häuser mit Durchgängen. Alte Steinmauern und Holzbalken wurden um Chrom, Stahl und Glas ergänzt. Im Erdgeschoss und in der Beletage richtete man Gastronomie- und Konferenzräume ein und in den kleinteiligeren Obergeschossen fanden die individuell ausgestatteten Hotelzimmer und Suiten Platz.

Die Einzelmietlerin Hotel Widder AG führt den Betrieb erfolgreich seit rund 25 Jahren und wurde im Zuge des Liegen-

schaftskaufs in die IHAG Holding integriert. Sie führt auch die Boutiquehotels Castello del Sole in Ascona und den 200 Meter entfernten «Storchen» in Zürich. Die Betreiberin ist fachlich und finanziell solide aufgestellt und erwirtschaftet auch künftig stabile Mieterträge. ■

Stil, Kunst und klassische Moderne prägen das Ambiente des Hotels Widder im Herzen der Zürcher Altstadt.



Quelle: Hotel Widder AG



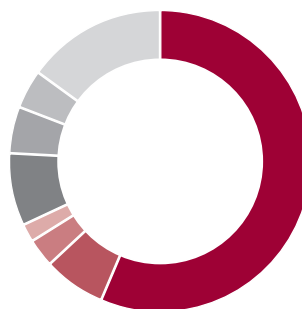
Hinter jeder Zimmertür öffnet sich im «Widder» eine neue Welt.

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

ISIN	LU0820924123
Lancierungsdatum	01.11.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

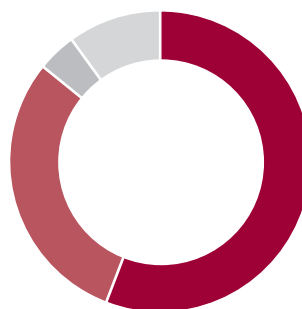
Kennzahlen per 31.03.2019

Marktwert Immobilien	CHF 1046,9 Mio.
Anzahl Liegenschaften	34
Vermietungsquote	97,4 %
Fremdfinanzierungsquote	18,3 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 822,3 Mio.
Performance YTD	1,03 %
Performance 2018	4,62 %
Performance 2017	4,92 %
Performance 2016	6,00 %
Performance seit Lancierung	5,07 % p. a.



Geografische Aufteilung

■ Zürich	56,5 %
■ Bern	6,8 %
■ Innerschweiz	2,9 %
■ Westschweiz	2,1 %
■ Nordwestschweiz	7,8 %
■ Ostschweiz	4,9 %
■ Südschweiz	4,1 %
■ Genfersee	14,9 %



Nutzungsarten

■ Büro	55,9 %
■ Verkauf	30,0 %
■ Parking	4,3 %
■ Nebennutzungen	9,8 %

Rue Mathurin-Cordier 1: Wohnen mitten in Lausanne

Das einseitig angebaute Wohn- und Geschäftsgebäude «Rue Mathurin-Cordier 1» ist Teil einer einheitlichen Häuserzeile aus den 1930er-Jahren. Über sechs Voll- und ein Attikageschoss verteilen sich insgesamt 18 Wohnungen und 3 kleinere Verkaufs- und Gewerbeeinheiten. Die Liegenschaft wurde laufend instandgesetzt; 2008 wurde die Fassade und in den Jahren danach sukzessive ein Teil der Küchen und Bäder erneuert.

Lag das Gebäude in den 1930er-Jahren noch am östlichen Rand der historischen Stadt, so steht es heute mitten im Zentrum von Lausanne, umgeben von Parks, öffentlichen Gebäuden, Geschäften sowie Gastronomie- und Kultureinrich-

tungen. Die Metrostation «Ours» liegt gleich vor dem Haus, mit Direktverbindungen zum Hauptbahnhof und an die Seepromenade.

Die zentrale städtische Lage dieser zeitlosen Immobilie harmoniert optimal mit ihrem Wohnungsmix. Dieser spricht mit Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen vor allem Alleinlebende und Paare an – beides Haushaltstypen, die in den Zentren die stärksten Nachfrager stellen. Entsprechend erfolgreich verläuft hier die Vermietung frei werdender Wohnungen.

Die grössten Schweizer Städte wie Lausanne wuchsen bis in die 1960er-Jahre stetig. Mit der zunehmenden Mobilität

erreichte das Bevölkerungswachstum auch die umliegenden kleineren Orte und es bildeten sich Agglomerationen. Die Stadtbevölkerung hingegen schrumpfte bis in die 1990er-Jahre. Eine Trendwende erfolgte um das Jahr 2000. Seitdem besteht wieder ein starker Sog in die Städte, der zu steigenden Mieten und dauerhaft niedrigen Leerständen führt. Die Liegenschaft «Rue Mathurin-Cordier 1» hat all diese Phasen durchlebt und profitiert heute von ihrer attraktiven Wohnlage inmitten von Lausanne. ■

Mitten im Zentrum von Lausanne, umgeben von Parks, Geschäften sowie Gastronomie- und Kultureinrichtungen



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

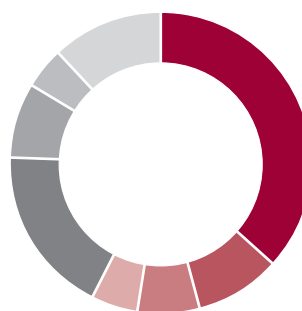
Die kleinformigen Wohnungen an zentraler Lage sind vornehmlich auf Alleinlebende und Paare ausgerichtet.

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

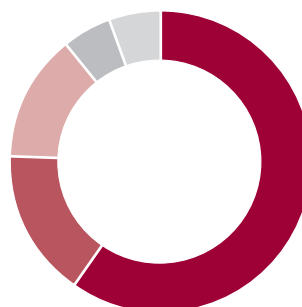
Kennzahlen per 31.03.2019

Marktwert Immobilien	CHF 1236,2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	87
Vermietungsquote	96,9 %
Fremdfinanzierungsquote	20,6 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 961,9 Mio.
Performance YTD	7,96 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance 2017	6,08 %
Performance 2016	16,09 %
Performance seit Lancierung	9,59 % p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	36,7 %
Bern	9,3 %
Innerschweiz	6,6 %
Westschweiz	5,0 %
Nordwestschweiz	18,0 %
Ostschweiz	8,1 %
Südschweiz	4,6 %
Genfersee	11,7 %



Nutzungsarten

Wohnen	59,8 %
Büro	15,9 %
Verkauf	13,6 %
Parking	5,4 %
Nebennutzungen	5,3 %

Auslandsimmobilien: Viele Wege führen ins Ausland

Auslandsimmobilien spielen im Portfolio der Schweizer Vorsorgewerke noch eine weitgehend untergeordnete Rolle, gewinnen aber zunehmend an Bedeutung.

Was sind die wichtigsten Gründe und worauf sollte man bei Investitionen achten?

Gerhard Demmelmair, Head Real Estate Portfolio Management
Alfonso Tedeschi, Product und Service Manager

Mit lediglich einem Anteil von 2,1% der gesamten Allokationsquote fristen Auslandsimmobilien im Portfolio von Schweizer Pensionskassen ein eher stiefmütterliches Dasein¹⁾. Gemäss den Anlagerichtlinien der BVV 2 wäre ein Anteil von bis 10% zulässig²⁾. Eine Betrachtung über die Zeit zeigt aber, dass Schweizer Investoren vermehrt auf Auslandsimmobilien setzen: Im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 haben Schweizer Pensionskassen ihr Engagement in Auslandsimmobilien immerhin mehr als verdoppelt: von CHF 8,8 Mrd. auf CHF 18,8 Mrd.

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 den Schweizer Städten erwirtschaftet. Im Vordergrund stehen vielmehr Diversifikation und die Erweiterung des Anlageuniversums. Ein limitiertes Angebot und intensiver Wettbewerb machen es für institutionelle Anleger immer schwieriger, interessante Liegenschaften in der Schweiz zu finden. Internationale Immobilienanlagen sind eine hervorragende Antwort auf diesen Anlagenotstand. Darüber hinaus bietet die Investition in Auslandsimmobilien einen partiellen Inflationsschutz, da in vielen Ländern die Mieten an den Verbraucherindex gekoppelt sind.

Qual der Wahl

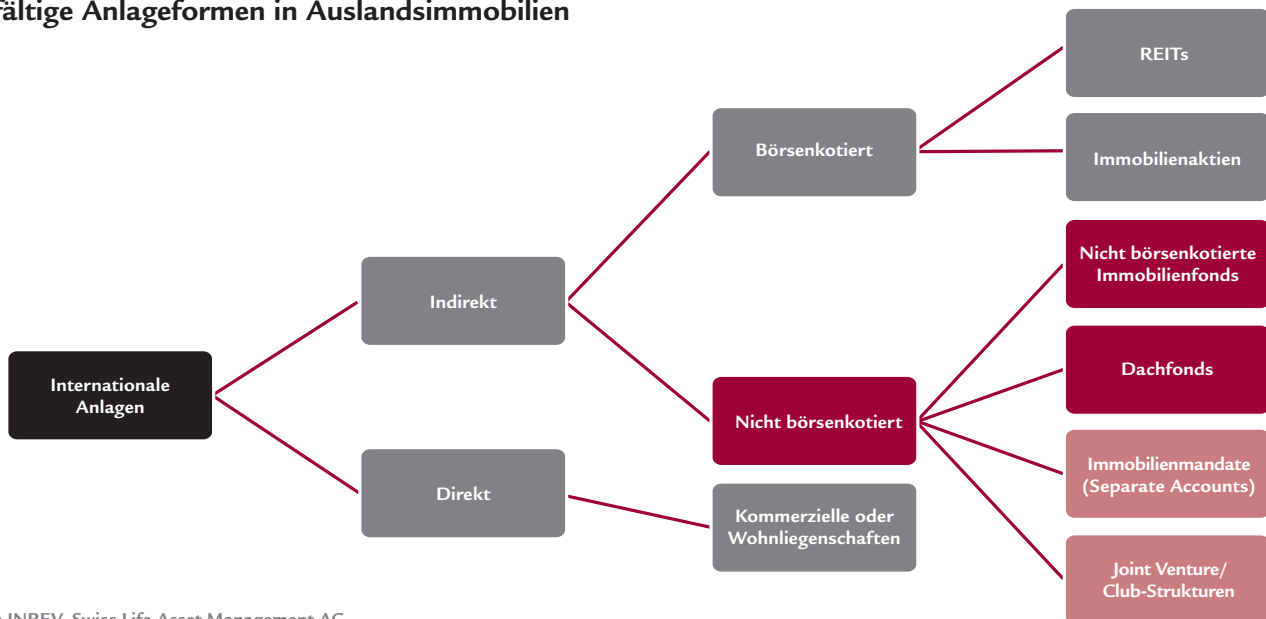
Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, in internationale Immobilien zu investieren: internationale Immobilienfonds, globale oder regionale Dachfonds, REITs³⁾ und Immobilienaktien, massgeschneiderte Immobilienmandate oder auch Clubstrukturen. Letztere zwei Optionen spielen eine stark untergeordnete Rolle und sind aufgrund der notwendigen Mindestportfoliogrösse meist keine valable Alternative für Schweizer Investoren. REITs und Immobilienaktien können aufgrund ihrer Börsenkotierung eine hohe Volatilität haben und werden daher von den meisten Schweizer Investoren lediglich als Beimischung oder als erster Baustein für Auslandsanlagen genutzt. Schweizer Investoren, insbesondere Pensionskassen, setzen vermehrt auf Immobilienfonds und Dachfonds in Form

von Anlagestiftungen. Bei Dachfonds profitieren Investoren von einer sehr breiten Diversifikation auf Stufe der Zielfonds und können sich bei der Auswahl auf die Expertise eines Investment Managers stützen. Diese Vorteile werden über einen doppelten Fee Layer erkaufte. Eine Mehrheit der Dachfonds pflegt einen globalen Anlageansatz, investiert primär in offene Zielfonds im Core- und Core+-Segment und bietet eine Absicherung der Fremdwährungsrisiken an.

Wird der Weg ins Ausland über einzelne Immobilienfonds beschritten, erfolgt die Auswahl der Fonds durch die Pensionskasse selbst. Hierzu bedarf es der Verbindung eines Top-down-Screenings und einer Bottom-up-Analyse. Es müssen unter anderem folgende Fragen beantwortet werden:

- Struktur (offene oder geschlossene Fonds; Fonds nach Schweizer oder internationalem Recht)
- regionale und sektorielle Präferenzen
- favorisiertes Rendite-Risiko-Profil (Core-Fonds vs. opportunistische Gefässe)
- Fremdwährungsrisiko-Absicherung ja oder nein
- steuerliche Due Diligence
- Qualität des Managements / Track-Record / Fee-Struktur / Sustainability Review

Vielfältige Anlageformen in Auslandsimmobilien



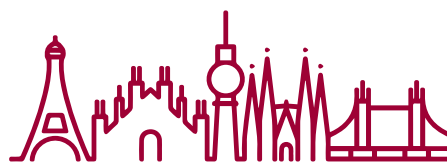
Quelle: INREV, Swiss Life Asset Management AG

Richtige Partnerwahl im Zentrum

All diesen Varianten ist gemein, dass der Wahl des Investment Managers eine wesentliche Bedeutung zukommt. Dieser kennt die Zielmärkte und pflegt lokale Kontakte und Netzwerke. So ist eine qua-

litative und quantitative Basis an geeigneten Dienstleistern und Geschäftspartnern gewährleistet. Die Kenntnisse sind auch bei den Vermietungsaktivitäten sehr förderlich, ebenso bei einer erfolgreichen Analyse und Umsetzung von Transaktionen.

Die lokale Präsenz verkürzt zudem die Reaktionszeiten und ermöglicht die zeitnahe Umsetzung von Massnahmen im Asset Management wie auch im Transaktionsprozess. ■



Kapitalerhöhung Swiss Life REF (CH) European Properties per Ende Juni 2019

Der Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) European Properties führt im Sommer 2019 eine Kapitalerhöhung in der Höhe von rund CHF 100 Mio. durch. Die Bezugsfrist findet vom 24. Juni bis zum 5. Juli 2019 statt. Seit der Lancierung des Fonds im November 2017 konnte ein Portfolio im Wert von über EUR 385 Mio. mit zwölf hochwertigen Liegenschaften aufgebaut werden. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wird dazu verwendet, den Ausbau des Portfolios mit hochwertigen europäischen Liegenschaften fortzusetzen. Qualifizierte Anleger aus der Schweiz partizipieren so an der dynamischen Entwicklung in den wirtschaftsstarke Regionen Europas und profitieren im Tiefzinsumfeld von attraktiven Renditen und erhöhter Diversifikation.

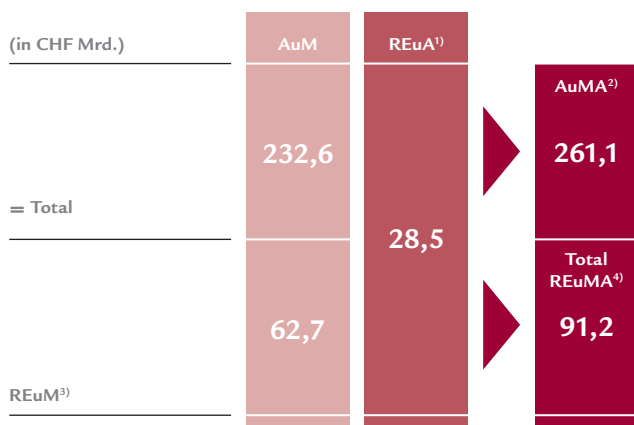
¹⁾ BFS-Pensionskassenstatistik 2017

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

³⁾ Je nach Land und rechtlicher Ausgestaltung sind Real Estate Investment Trusts (REITs) Anlageformen, die Investitionen in Immobilien auf Basis von börsengehandelten Aktien ermöglichen. REITs sind meistens mit einer steuerlichen Begünstigung der Anleger verbunden.

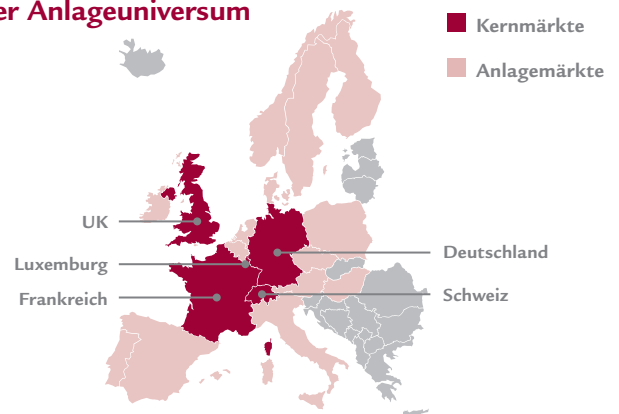
Real Estate – Fakten und Zahlen

Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



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

7,9



(in CHF Mrd.)
(Durchschnitt 2016, 2017, 2018)

Mitarbeitende



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 31. Dezember 2018, 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, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • Koordination / Lektorat: Lemon Spark GmbH • Layout / Design: nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Fotos: Archiv Swiss Life Asset Managers, Hotel Widder AG, Oase Holding AG, Studio 12 GmbH, Foto Werder • Erscheinungsweise: halbjährlich

Haftungsausschluss: Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich 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 Informationszwecken. Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind berechtigt, Ansprüche der erwähnten Immobilien-Anlagegruppen und Anteile der erwähnten Immobilienfonds zu halten. 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: 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.