

November 2022

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers

«Triemliplatz» in Zürich
Hohe Lebensqualität im Wohnhochhaus

Marktgasse in Bern
Flexible Nutzung an exzellenter Lage

Marktgasse in Winterthur
Biedermeier in der Fussgängerzone

Inhalt

- 3 Renditen**
Immobilienanlagen
bleiben standhaft
- 4 Birmensdorferstrasse,
Zürich**
Am Fuss des Uetlibergs entsteht
ein neues Wohnhochhaus
- 6 Marktgasse, Bern**
Altstadtcharme an bester
Verkaufslage
- 8 «Ahornpark», Wohlen**
Wohnen, Einkaufen, Arbeiten
für alle Generationen
- 10 Marktgasse, Winterthur**
Nutzungs-Allrounder hinter
Biedermeierfassade
- 12 Münchensteinerstrasse,
Basel**
Jugendstilschönheit mit Weitblick
- 14 Nordmoslesfehner
Strasse, Oldenburg**
Nah am Wasser gebaut und
ausgezeichnet erreichbar
- 16 Urbane Zentren**
Städte mit Magnetwirkung



Editorial

Das Jahr 2022 war bisher herausfordernd und dynamisch. Während wir im Januar zuversichtlich in einem guten konjunkturellen Umfeld gestartet sind, ist dieses seit dem Frühjahr erneut anspruchsvoller geworden. Ein halbes Jahr später sind wir in neuen Marktgegebenheiten mit positiven Leitzinsen angekommen.

Das Management von Anlagen verlangt heute deutlich mehr Agilität als noch vor zwölf Monaten. Speziell die Immobilienwelt ist bei einer höheren Inflation und einem unsicheren Zinsumfeld auf aktives Asset Management der Objekte angewiesen. Jetzt, mehr denn je, kommt es auf die umfassende Kompetenz in der Entwicklung, im Bau und in der Bewirtschaftung von Liegenschaften an. Bei Swiss Life Asset Managers vereinen wir diese Fähigkeiten und Kompetenzen unter einem Dach und fördern intensiv den Austausch unter den Experten. Wo haben wir Potenziale in unseren Portfolios, wo können wir die Verdichtung vorantreiben oder den denkmalgeschützten Altbau mit Moderne verbinden? Einige spannende Beispiele finden Sie in diesem Exposé.

Mit Videos und Bildern nehmen wir Sie mit auf eine virtuelle Tour durch unsere Immobilien-Anlageprodukte. Dieses Mal führt die Reise auch durch den Schweizer Immobilienfonds mit europäischen Investments bis ins deutsche Oldenburg.

Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Lesen.

Marie Seiler
Leiterin Schweizer Immobilienanlagegeschäft für Drittkunden

Real gesehen bleiben Immobilienrenditen standhaft

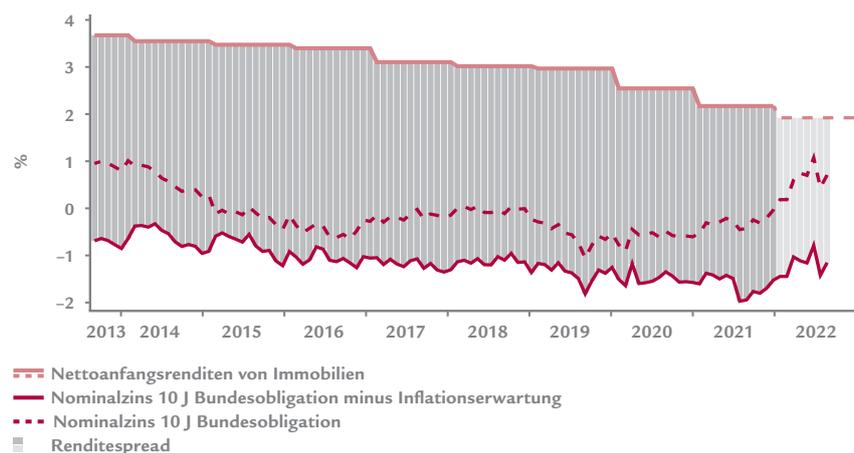
Die Wirtschaft gerät in neue Fahrwasser. Gestiegene Inflationsraten sowie höhere Markt- und Leitzinsen setzen Immobilienpreise unter Abwärtsdruck. Angesichts der Erwartungen steigender Inflation bleiben die Renditen von Immobilien aber auch in unsicheren Zeiten einen Blick wert.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Eine mögliche Eskalation des Kriegsgeschehens und die weiterhin bestehende Möglichkeit einer Strommangellage sorgen für wirtschaftspolitische Verunsicherung. Daneben dreht die Europäische Zentralbank entschlossener an der Zinschraube, um insbesondere den Risiken von Zweitrundeneffekten und aus dem Ruder laufenden Inflationserwartungen entgegenzuwirken. Die Eurozone scheint damit an der Schwelle zur Rezession zu stehen. Auch die Konjunktur der Schweiz gerät so in neues Fahrwasser. Für das erste Quartal 2023 gehen wir demnach von einer leicht rückläufigen Wirtschaftsleistung aus, die Erwartung für das Wachstum wurde für dieses Jahr auf 2,2% und für 2023 auf 0,9% abwärts revidiert. Im Vergleich zu Deutschland wird für die Schweiz aber keine Rezession erwartet.

Auf dem Immobilienmarkt zeichnen sich vor allem zwei Entwicklungen ab. Erstens: Bauen wird wegen höherer Bau- und Finanzierungskosten teurer. Die Bauausgaben stagnieren daher seit Jahresbeginn und dürften in den kommenden Quartalen negativ zum BIP-Wachstum beitragen. Zweitens: Immobilienrenditen erscheinen vielen Investoren im Vergleich zu festverzinslichen Wertpapieren nicht mehr so attraktiv wie früher. Die Marktteilnehmer zeigten sich deshalb beim Ankauf von Bestandsobjekten zurückhaltender. Inflation und Inflationserwartungen waren ebenso wie höhere Zinsen lange kein bekanntes

Deutlicher Renditespread zu Immobilienanlagen



Phänomen. Da die klassischerweise betrachtete Nominalrendite von Bundesanleihen immer eine Rendite auf Verfall in der Zukunft darstellt, müssen die Inflationserwartungen aber abgezogen werden.

Damit kommt zutage, dass auch im Umfeld steigender Zinsen ein Renditespread von zwischen zwei und drei Prozentpunkten bestehen kann. Der Inflationseffekt wird nämlich zu einem gewissen Grad neutralisiert, zumal Mieten bei Geschäftsflächenmietverträgen grösstenteils indexiert sind und bei den Wohnungen ein partieller Teuerungsausgleich erfolgen kann. Näherungsweise können Immobilienrenditen also als real aufgefasst werden und sollten ertragsseitig bei grösseren Inflationsschüben stabil bleiben. Positive

Wertänderungen bei Immobilien dürften allerdings tiefer liegen als bisher und teilweise sogar ganz wegfallen. Hingegen werden die gestiegenen Zinsen aber auch positive Impulse auslösen. Aufgrund der höheren Hypothekarzinsen rechnen wir mit einem Anstieg des Referenzzinssatzes für Mietverhältnisse von 1,25 auf 1,50% noch vor Ende 2023. Je nach Mietverhältnis wird daraus ein Anspruch auf Ertragssteigerung von 3% ableitbar. Werden zusätzlich noch die zulässigen 40% der Inflation sowie die allgemeinen Kostensteigerungen berücksichtigt, fällt der Anspruch sogar noch höher aus. In Zeiten von konjunkturellem Gegenwind, Geldentwertung und höheren Zinsen ist das eine interessante Perspektive. ■

Redaktionsschluss: 30.09.2022

Ersatzneubau: Hohe Lebensqualität beim Zürcher Triemli

Im Zentrum des beliebten Zürcher Quartiers Triemli entsteht an prominenter Lage direkt unterhalb des Stadtspitals

«Die weiträumigen Dachgärten schaffen fließende Übergänge zwischen den Aussen- und Innenräumen.»

Triemli das neue Hochhaus «Triemli-platz». In der direkten Nachbarschaft be-

finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Hauptbahnhof Zürich innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Der Uetliberg, vielfältiges Naherholungsgebiet über den Dächern von Zürich, liegt nur rund 500 Meter vom künftigen Hochhaus entfernt.

Die moderne und markante Bauweise der Liegenschaft wird einen charakteristischen Beitrag zum Ortsbild leisten. Im Sockelbereich des Ersatzneubaus entstehen weitläufige Allgemeinflächen, die flexibel nutzbar sind und dem sozialen Austausch der Mietparteien innerhalb der

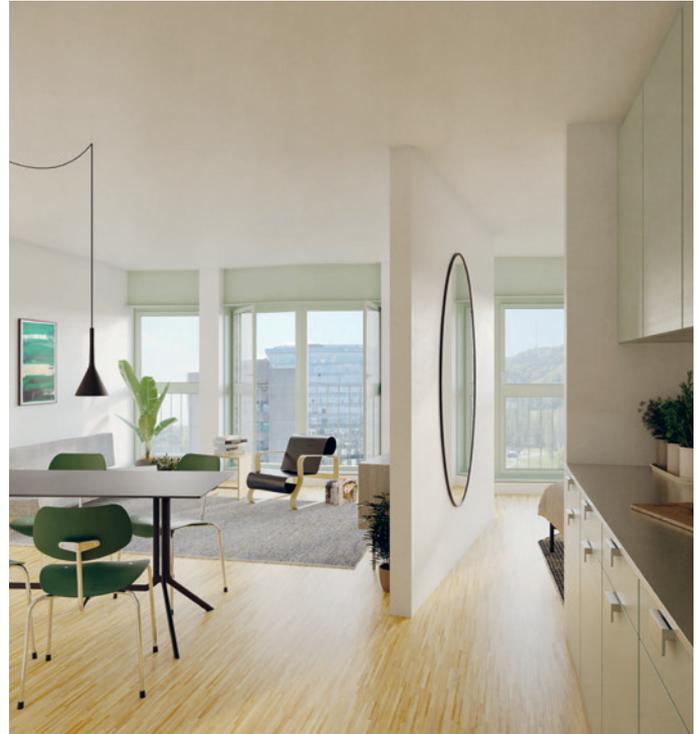
Liegenschaft dienen. Zusätzlich entsteht eine Gewerbefläche, die von der hohen Passantenfrequenz rund um das nahe gelegene Triemlisplatz profitiert. In den oberen Geschossen der Liegenschaft entstehen 70 Mietwohnungen, die per Dezember 2025 bezugsbereit sind. Die Wohnungen werden in einem gehobenen Mietstandard mit Minergie-Zertifizierung ausgebaut und bieten hohen Wohnkomfort und hohe Lebensqualität an zentraler Lage. Als Highlight der Liegenschaft schaffen die weiträumigen Dachgärten der Attikageschosse fließende Übergänge zwischen den Aussen- und Innenräumen. ■

So grün gelegen und doch so gut angebunden an alles, was es im täglichen Leben braucht. *Quelle: zuend images, Zürich*





Aufwachen mit Blick auf den Uetliberg. *Quelle: zuend images, Zürich*



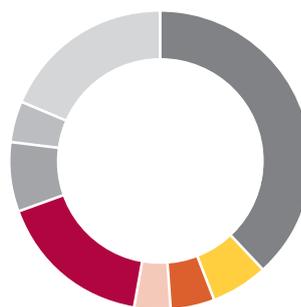
Essen, entspannen, Aussicht geniessen. *Quelle: zuend images, Zürich*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	30.11.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

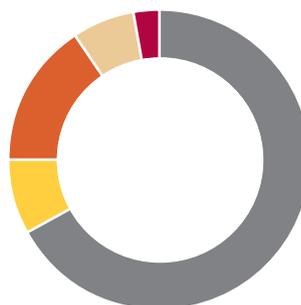
Kennzahlen per 30.09.2022

Marktwert Immobilien	CHF 3807,14 Mio.
Anzahl Liegenschaften	236
Vermietungsquote	97,86%
Fremdfinanzierungsquote	10,58%
Nettovermögen (NAV)	CHF 3333,31 Mio.
Performance YTD	4,14%
Performance 2021	5,87%
Performance 2020	4,94%
Performance 2019	5,37%
Performance seit Lancierung	5,62% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	38,23%
Bern	5,96%
Innerschweiz	4,70%
Westschweiz	4,04%
Nordwestschweiz	16,68%
Ostschweiz	7,52%
Südschweiz	4,48%
Genfersee	18,39%



Nutzungsarten

Wohnen	67,06%
Büro	8,09%
Verkauf	15,63%
Parking	6,69%
Nebennutzungen	2,52%

Altstadtcharme: Vielseitige Gewerbeliegenschaft im Zentrum von Bern

Im Herzen der oberen Berner Altstadt, als Teil der Inneren Neustadt, die im 13. Jahrhundert errichtet wurde, gehört die Marktgasse zu den beliebtesten Einkaufs-

«Die Räume überzeugen durch flexible und selbstbestimmte Nutzbarkeit.»

strassen der Bundesstadt und hat entsprechend eine überdurchschnittliche Passantenfrequenz mit entspannter Atmosphäre. Der Hauptbahnhof Bern, mit seinen regelmässigen Verbindungen im Nah- und

Fernverkehr, befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Die beiden zwischen 1956 und 1960 erstellten Gebäude an der Marktgasse 6 und 8 haben historische Bausubstanz; in den Sechzigerjahren wurden sie baulich zusammengeführt. Sie repräsentieren den unverwechselbaren Charme der Berner Altstadt mit ihren kleinen Gässchen und den kilometerlangen Laubengängen. Eine Besonderheit der Marktgasse 6 und 8: Die Schaufensterfront im Erdgeschoss erstreckt sich über zwei ganze Liegenschaften und sorgt so für ein wunderschönes Lichtspiel in den Verkaufsflächen. Die darüberliegenden Büro- und Praxisräu-

me profitieren ebenfalls vom Zusammenschluss der beiden Liegenschaften und überzeugen durch eine flexible und selbstbestimmte Nutzbarkeit. Die Multi-Tenant-Liegenschaft verfügt über rund 4200 Quadratmeter vermietbare Fläche, die dank der guten Lage- und Objektqualität langfristig voll vermietet sind. ■

Zu Fuss, mit Bus oder Tram: Von der Marktgasse zum Bahnhof Bern ist es ein Katzensprung. *Quelle: Fotowerder*





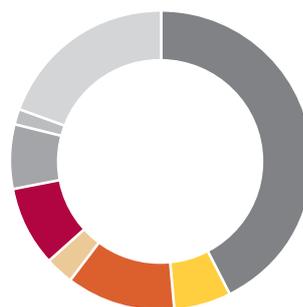
Shopping mit Altstadtcharme im Schutz der Laubengänge. Quelle: Fotowerder

**Anlagestiftung Swiss Life:
Anlagegruppe Geschäftsimmobilien
Schweiz ESG**

ISIN CH0136837587
Lancierungsdatum 31.10.2011
Portfoliomanager Nils Linsi

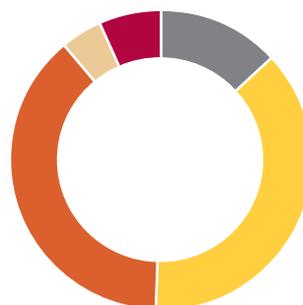
Kennzahlen per 30.09.2022

Marktwert Immobilien CHF 2361,48 Mio.
Anzahl Liegenschaften 111
Vermietungsquote 96,86%
Fremdfinanzierungsquote 17,35%
Nettovermögen (NAV) CHF 1894,08 Mio.
Performance YTD 3,93%
Performance 2021 5,93%
Performance 2020 4,56%
Performance 2019 4,90%
Performance seit Lancierung 5,15% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	42,74%
Bern	5,95%
Innerschweiz	11,60%
Westschweiz	3,17%
Nordwestschweiz	8,56%
Ostschweiz	6,93%
Südschweiz	1,89%
Genfersee	19,17%



Nutzungsarten

Wohnen	13,13%
Büro	37,58%
Verkauf	38,24%
Parking	4,55%
Nebennutzungen	6,50%

Generationenprojekt: Wohnen und Arbeiten in Wohlen

Mitten in Wohlen ist in den letzten zwei Jahren ein Neubau entstanden mit 58 Wohnungen in den Obergeschossen, Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer dreige-

«Die Bewohnerinnen und Bewohner können ein selbstbestimmtes Leben führen.»

schossigen unterirdischen Einstellhalle. Das Gebäude steht auf einem Grundstück, auf dem sich früher ein Parkplatz für Mitarbeitende und Kunden der Credit Suisse

befand. Der Park vor dem Bankgebäude konnte erhalten werden.

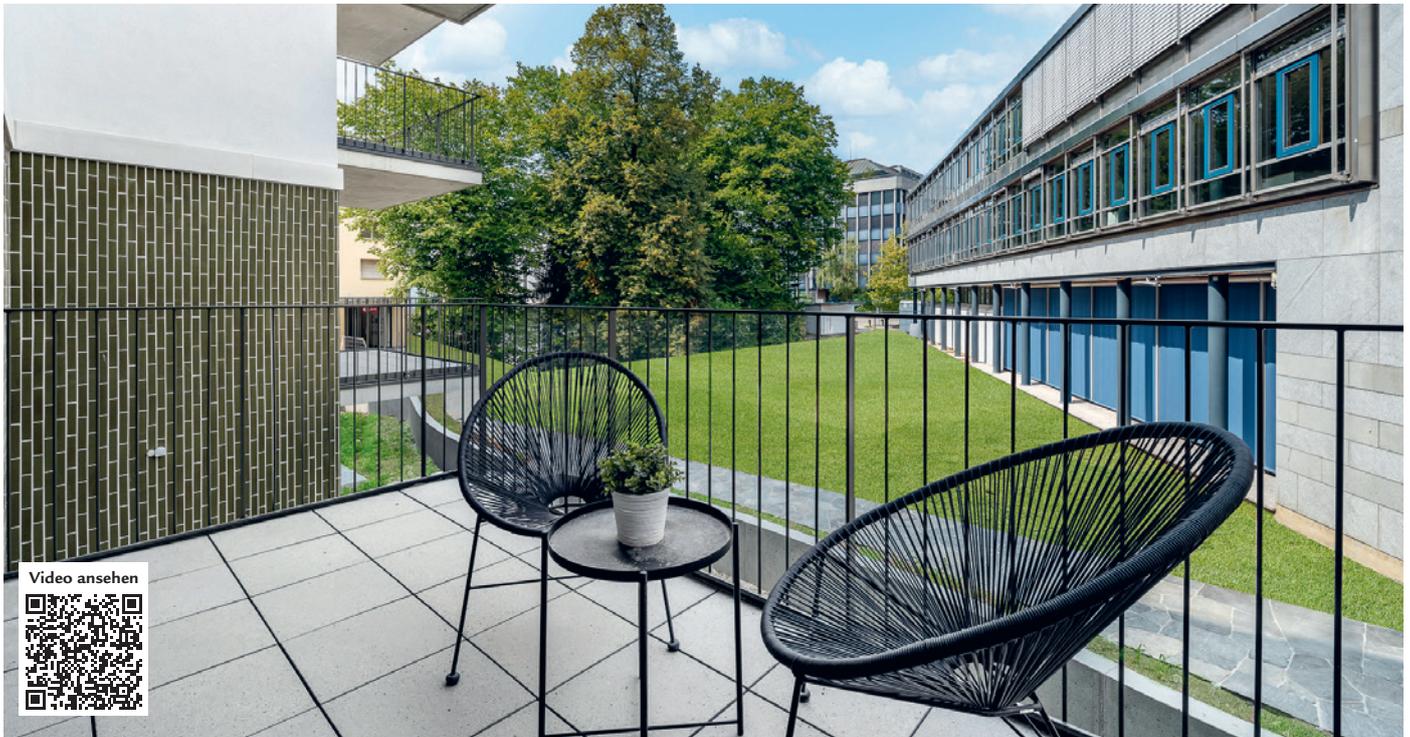
Der «Ahornpark» bietet allen Generationen ein Zuhause. Die Liegenschaft hat die Zertifizierung LEA (Living Every Age) Gold, die Wohnbaustandards für Personen mit eingeschränkter Mobilität sicherstellt. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit bonacasa ag. Über eine Hotline, eine Siedlungsapp und einen Conciergeservice stehen unterschiedliche Dienstleistungen zur Verfügung, etwa Wohnungsreinigung, Fahrdienste, Essenslieferungen oder weitere kleine Handreichungen. So haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ein möglichst selbstbestimmtes

Leben zu führen. Vorzüge gibt es auch ausserhalb der Wohnungen: Ein grosszügiger Dachgarten und ein Gemeinschaftsraum fördern das Zwischenmenschliche. Die hohe Attraktivität der Liegenschaft zeigt sich durch die Vollvermietung der Wohnungen bereits ab erster Bezugsmöglichkeit Anfang Oktober 2022.

Die Liegenschaft überzeugt auch durch das ansprechende Umfeld. Ein Einkaufszentrum befindet sich direkt angrenzend an den «Ahornpark». Der Bahnhof Wohlen ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar; die Anbindung an zahlreiche Arbeitsplätze und Freizeitaktivitäten ausserhalb des Dorfes Wohlen ist so garantiert. ■

Die gut geplanten Wohnungen eignen sich auch für Menschen mit beschränkter Mobilität. *Quelle: Fotowerder*





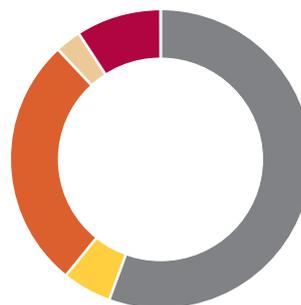
Eine kleine Pause, ein Schwatz mit den Nachbarn: Der «Ahornpark» bietet Raum für das Zwischenmenschliche. *Quelle: Fotowerder*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG

ISIN CH0385556482
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Nils Linsi

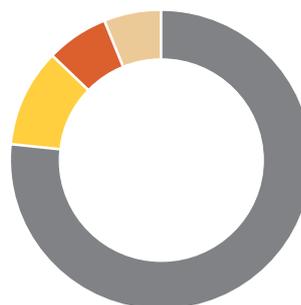
Kennzahlen per 30.09.2022

Marktwert Immobilien CHF 479,64 Mio.
Anzahl Liegenschaften 14
Vermietungsquote 98,57%
Fremdfinanzierungsquote 13,72%
Nettovermögen (NAV) CHF 399,11 Mio.
Performance YTD 4,17%
Performance 2021 6,29%
Performance 2020 5,61%
Performance 2019 5,08%
Performance seit Lancierung 5,50% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	55,70%
Bern	5,34%
Nordwestschweiz	27,11%
Ostschweiz	2,94%
Südschweiz	8,92%



Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	76,86%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	10,47%
Services und Verkauf	6,62%
Nebennutzungen und Parking	6,05%

Denkmalgeschützt: Flexible Nutzung in der Winterthurer Marktgasse

Im Herzen von Winterthur befindet sich die Marktgasse 78. Das historische Gebäude mit seinen gut 700 Quadratmetern Mietfläche besticht durch seine Lage in der be-

«Der Massivbau verfügt über eine zeitlose Raumaufteilung.»

lebten Fussgängerzone und die Nähe zum Bahnhof Winterthur. Davon profitieren nicht nur die Verkaufsgeschäfte im Erdgeschoss: Auch die Arztpraxen in den Obergeschossen nutzen die zentrale Lage und den

guten Verkehrsanschluss für ihre Kunden. Die hohe Passantenfrequenz trägt zur Attraktivität der oberen Flächen für Dienstleistungsbetriebe bei.

Im Inneren verfügt der 1850 errichtete Massivbau über eine zeitlose Raumaufteilung, die auch heute noch unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen gerecht wird. Die jeweils rund 120 Quadratmeter grossen Vollgeschosse eignen sich, in Kombination mit dem vorhandenen Lift, insbesondere für kleinere Gesundheitsbetriebe. Im Dachgeschoss wird aktuell eine Dreizimmerwohnung renoviert, die über die nächsten Jahre eine attraktive Nische im dynamischen Wohnungsmarkt Winterthur bespielen wird.

Fassade, Fenster und Dach des denkmalgeschützten Objekts wurden 2021 umfassend saniert. Zur Marktgasse hin zeigt sich das viergeschossige Gebäude mit einer typischen Biedermeier-Fassade nun in neuem Glanz.

Die gemischt genutzte Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF. Der Fonds bietet qualifizierten Schweizer Investoren Zugang zu einem qualitativ hochwertigen Geschäftsportfolio, das sich insbesondere durch sehr gute Lagen in den Schweizer Gross- und Mittelzentren auszeichnet. ■

Die Mieter der Altstadtliegenschaft profitieren von der hohen Passantenfrequenz. Quelle: Fotowerder





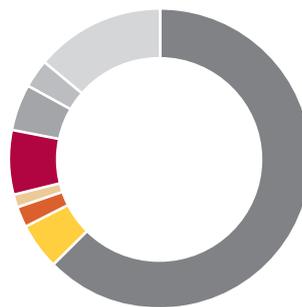
Von der belebten Marktgasse sind es nur ein paar Schritte an den Bahnhof Winterthur. *Quelle: Fotowerder*

**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Lancierungsdatum 31.10.2012
Portfoliomanager Marcel Schmitt

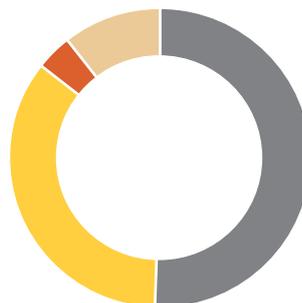
Kennzahlen per 30.09.2022

Marktwert Immobilien CHF 1483,62 Mio.
Anzahl Liegenschaften 41
Vermietungsquote 97,30%
Fremdfinanzierungsquote 22,76%
Nettovermögen (NAV) CHF 1106,08 Mio.
Performance YTD 4,01%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance 2019 4,17%
Performance seit Lancierung 5,07% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	62,57%
Bern	5,10%
Innerschweiz	2,11%
Westschweiz	1,51%
Nordwestschweiz	7,00%
Ostschweiz	4,93%
Südschweiz	3,13%
Genfersee	13,64%



Nutzungsarten

Büro	50,63%
Verkauf	34,98%
Parking	4,04%
Nebennutzungen	10,35%

Zeitlos: Eine Liegenschaft verbindet Jugendstil und 21. Jahrhundert

An der Kreuzung Thiersteinallee und Münchensteinerstrasse in Basel wurde 1901 ein Eckhaus mit 17 Wohnungen im

«Zwei Dachterrassen bieten einen fantastischen Ausblick über die Stadt bis ins nahe Ausland.»

Jugendstil erbaut. Die Fassade, seinerzeit mit Sichtbacksteinen und Sandsteinen erstellt, ist auch nach über 120 Jahren zeitlos schön und in gutem Zustand. Das Innenleben wurde 2022 umfassend modernisiert.

Küchen und Bäder sowie sämtliche Leitungen wurden ersetzt. Die Oberflächen wurden aufgefrischt oder ausgewechselt. Der Jugendstilcharme konnte stellenweise erhalten werden. Auch der CO₂-Abdruck des Gebäudes wurde verbessert, indem die Gasheizung durch einen Anschluss an das lokale Fernwärmenetz abgelöst wurde. Ein Liftersatz und diverse brandschutztechnische Massnahmen waren Teil der technischen Sanierung. Die sehr eingeschränkten Platzverhältnisse machten die Sanierung anspruchsvoll; dennoch konnte sie im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Einige leerstehende Wohnungen wurden als Rochadeflächen

genutzt, um den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter Rechnung zu tragen.

Auch die Umgebung wurde aufgewertet: Nach der Sanierung überzeugt die Liegenschaft wieder mit attraktivem Wohnraum an einer verkehrstechnisch bestens erschlossenen Lage am Rande des beliebten Quartiers Gundeldingen. Das Tram hält direkt vor der Liegenschaft. In wenigen Minuten gelangt man zum Bahnhof und in die Innenstadt mit ihren vielen kulturellen Highlights. Zwei Dachterrassen bieten einen fantastischen Ausblick über die Stadt bis ins nahe Ausland. ■

Das Runde im Eck: Die rötliche Backsteinfassade strahlt an prominenter Verkehrslage. *Quelle: Fotowerder*





Zimmer mit Aussicht: sorgfältig saniert, mit Blick bis ins nahe Ausland. *Quelle: Fotowerder*

**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties**

ISIN CH0293784861
Lancierungsdatum 02.11.2015
Portfoliomanager Marcel Schmitt

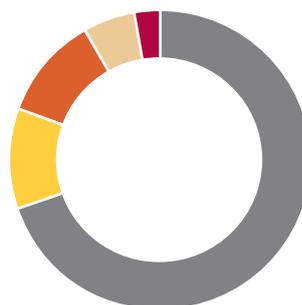
Kennzahlen per 31.03.2022

Marktwert Immobilien CHF 2349,84 Mio.
Anzahl Liegenschaften 153
Vermietungsquote 97,43%
Fremdfinanzierungsquote 21,40%
Nettovermögen (NAV) CHF 1814,5 Mio.
Performance YTD -7,36%
Performance 2021 6,83%
Performance 2020 3,61%
Performance 2019 20,87%
Performance seit Lancierung 6,73% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	40,80%
Bern	6,76%
Innerschweiz	7,14%
Westschweiz	3,82%
Nordwestschweiz	15,35%
Ostschweiz	5,76%
Südschweiz	2,93%
Genfersee	17,43%



Nutzungsarten

Wohnen	69,99%
Büro	10,66%
Verkauf	11,14%
Parking	5,68%
Nebennutzungen	2,52%

Naturnah: Energieeffizientes Wohnen im deutschen Oldenburg

Ende 2021 wurde das Wohnbauprojekt an der Nordmoslesfehner Strasse 1-9 im deutschen Oldenburg fertiggestellt und in

«Die Liegenschaft verbraucht nur 55% der Primärenergie eines Referenzgebäudes.»

den Fonds übertragen. Die 73 Wohnungen befinden sich in fünf separaten Gebäuden naturnah an einem Flusslauf. Die Wohnungen haben individuelle Grundrisse und hohe Decken. Durch die raumhohen Fenster in allen Einheiten sieht man ins Grüne, auf die attraktiv gestalteten Flächen auf dem Grundstück oder auf die Bäume und den nahen Fluss. Die hellen Wohnungen überzeugen zudem mit einem gehobenen Ausbaustandard und einem grosszügigen Balkon, der jeweils rund der Hälfte der Fläche des Wohnzimmers entspricht. Der Wohnungsmix der Gebäude ist ausgewogen, mit einem Fokus auf Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

Auf allen Wegen auf dem Grundstück nimmt der rote Pflasterklinker die typische Bauweise der Region Nordwestdeutschland auf. Vor Kurzem konnte die Begrünung der Aussenanlagen abgeschlossen werden. Dabei wurde Wert auf die lokale Flora gelegt: Eine speziell angepflanzte Bienenwiese soll die Biodiversität fördern. Die Dächer sind begrünt, was auch im Sommer für ein gutes Raumklima in den obersten Etagen sorgt.

Die Liegenschaft ist ausgezeichnet erreichbar: Die Bushaltestelle liegt direkt an der Nordseite des Grundstücks, die Bewohner gelangen innert 15 bis 20 Minuten ins Stadtzentrum oder zum Hauptbahnhof. Die Wohnungen sind äusserst attraktiv, was sich in einer hohen Erstvermietungsquote niederschlägt; die Ziel-Mieten werden erreicht.

Die Gebäude sind nach dem hohen Baustandard «KfW-Effizienzhaus 55» erstellt worden. Das heisst, dass diese Liegenschaft nur 55% der Primärenergie eines Referenzgebäudes verbraucht. Swiss Life REF (CH) European Properties strebt

zudem im kommenden Jahr die Zertifizierung nach «DGNB Platin» an. Als Neuzugang, der auch die Anforderungen künftiger Generationen im Blick hat, ergänzt die Liegenschaft das bestehende Portfolio und erfüllt die hohen Standort-, Qualitäts- und Renditeansprüche (solide, nachhaltige Performance) des Swiss Life REF (CH) European Properties vollumfänglich. ■

Durch die raumhohen Fenster schweift der Blick zum nahen Fluss. *Quelle: Bernd Westphal Photography*





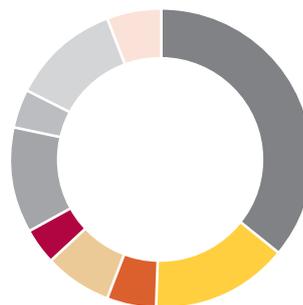
Individueller Schnitt, gehobener Ausbaustandard. *Quelle: Bernd Westphal Photography*

Swiss Life Immobilienfonds: Swiss Life REF (CH) European Properties

ISIN CH0385415549
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Adrian Bamert

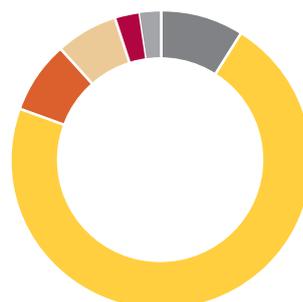
Kennzahlen per 30.09.2022

Marktwert Immobilien EUR 708,77 Mio.
Anzahl Liegenschaften 19
Vermietungsquote 94,30%
Fremdfinanzierungsquote 13,98%
Nettovermögen (NAV) EUR 637,8 Mio.
Performance YTD 6,94%
Performance 2021 2,55%
Performance 2020 3,20%
Performance 2019 4,37%
Performance seit Lancierung 4,12% p. a.



Geografische Aufteilung

Deutschland	36,10%
Frankreich	14,50%
Niederlande	5,40%
Belgien	7,10%
Luxemburg	4,00%
Vereinigtes Königreich	11,50%
Irland	4,00%
Finnland	11,70%
Spanien	5,70%



Nutzungsarten

Wohnen	8,90%
Büro	71,70%
Verkauf	7,80%
Parking	6,70%
Nebennutzungen	2,60%
Logistik/Light Industrial	2,30%

Wachstum nach innen: Städte erfinden sich neu

Das Wohnen und Arbeiten in den Städten stösst an seine Grenzen, immer mehr Menschen ziehen weg. Doch die jüngsten Leerstandsdaten belegen: Städte behalten ihre Magnetwirkung. Mit ihren öffentlichen Räumen und Verdichtungspotenzialen bieten sie weiterhin die grössten Wachstumschancen.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

In den letzten 30 Jahren ist die Wohnbevölkerung der Schweiz von 6,9 auf 8,7 Millionen gewachsen. In derselben Zeit ist die Zahl der Beschäftigten von 4,2 auf 5,2 Millionen gestiegen. Dabei konzentriert sich die Entwicklung auf die urbanen Zentren mit ihrem stetig wachsenden Dienstleistungssektor: Immer mehr Arbeitsplätze und Wertschöpfung entstehen in den Städten, wo inzwischen 90% der Beschäftigten in diesem Sektor arbeiten. Die Wohnbevölkerung lässt sich dort nieder, wo die Arbeitsplätze gut erreichbar sind. Doch das Wohnangebot ist begrenzt und die Wohn-

präferenzen ändern durch hybride Arbeitsmodelle. Sind die städtischen Potenziale damit ausgereizt?

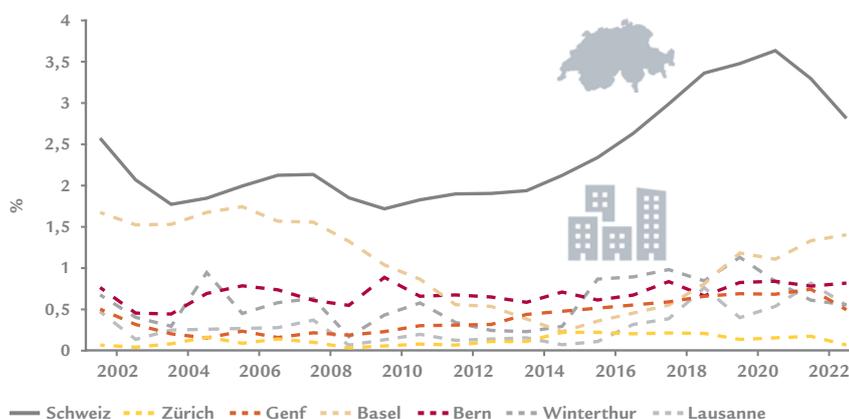
Angebotsgetriebenes Wachstum

Beim Bevölkerungswachstum der Schweiz öffnete sich derweil eine Schere: In den Städten betrug es verhältnismässig tiefe 0,7% pro Jahr, während es im ländlichen Raum bei 0,8% und beim eigentlichen Profiteur, den Gürteln und Agglomerationen, bei 0,9% zu liegen kam. Diese längerfristige Entwicklung spiegelt aber vor allem eines: Es gibt zu wenig Wohnungen. Gemäss

Wüest Partner AG/Baublattdaten wurden vor 20 Jahren noch deutlich über 80% aller Mietwohnungen in Städten gebaut. Dann holten suburbane und ländliche Lagen auf; inzwischen entsteht rund ein Drittel aller Mietwohnungen ausserhalb der Städte, meist in den Agglomerationen. Im Jahr 2022 brach der Wohnungsbau in den Städten sogar deutlich ein, wofür die gestiegenen Baukosten, das knappe baureife Land und regulatorische Hürden verantwortlich sein dürften. Die gleitende Jahressumme der bewilligten Wohnungen stieg mit 6% im suburbanen Raum am stärksten an. Zeitgleich sank sie in den Städten um 19% gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte reagierten mit veränderten Umzugsmustern, was durch die Pandemie nochmals verstärkt wurde.

Überdurchschnittlich gefragt

Leerstandsquote von Mietwohnungen



Bemerkung: Leerwohnungsziffer = leere Mietwohnungen / angenäherter Mietwohnungsbestand am 1. Juni 2022

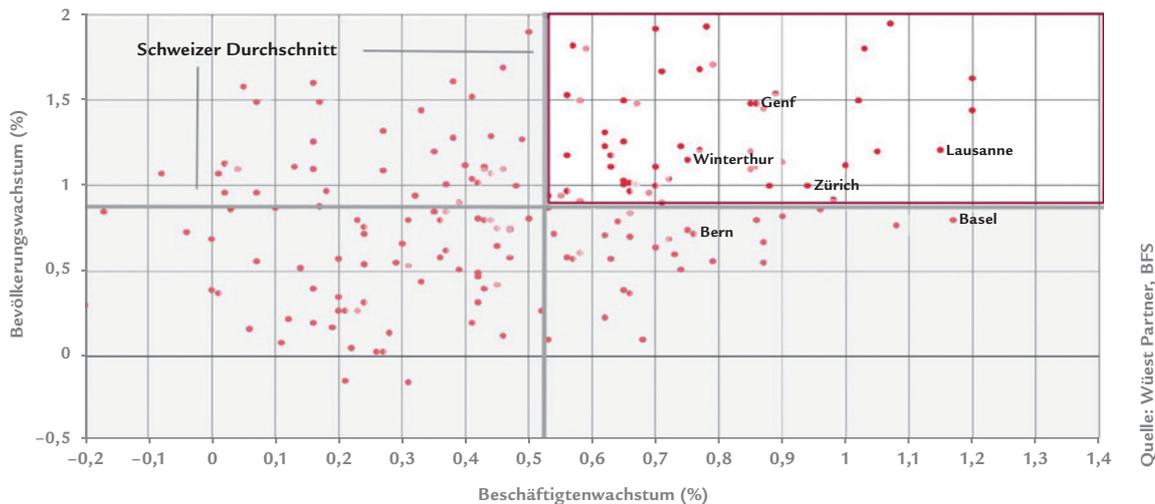
Quelle: Macrobond, Leerwohnungszählung, BFS

Veränderte Wanderungsmuster

Während der Pandemiejahre verbrachten die meisten Arbeitnehmenden wohl oder übel einen Grossteil der Arbeitszeit in ihrer Wohnung. Das tägliche Pendeln entfiel, viele suchten sich eine Wohnung, die weiter weg vom Arbeitsplatz ist. Dadurch veränderte sich auch das Muster der Binnenwanderung: Diese verschob sich in den suburbanen und ländlichen Raum, wo vor 2020 noch zwischen drei und fünf Zuzüger pro 1000 Einwohner hinzukamen. In den letzten beiden Jahren waren es zwischen acht und neun Zuzüger pro 1000 Einwohner. Verliess vorher pro Jahr im Schnitt eine Per-

Wachstum akzentuierter in Städten

Erwartetes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum nach Gemeinde, Durchschnitt der jährlichen Wachstumsrate in den nächsten zehn Jahren



son pro 1000 Einwohner den städtischen Raum, sind es nun zwei. Die Zuwanderung aus dem Ausland fiel in beiden Pandemiejahren insgesamt höher aus, wobei die Städte mit zwischen sieben und acht Zuwanderern pro 1000 Einwohner zur Spitze zählen. Die Städte wachsen dadurch weiter, wenn auch auf tieferem Niveau als vor der Pandemie. Neuankömmlinge beziehen weiterhin meist in unmittelbarer Nähe zur Arbeit ihren ersten Wohnsitz.

Leerstand weiterhin tief

Neben dem Arbeitsmarkt trägt auch die hohe Dichte zur Attraktivität von Städten bei. Auf weniger Raum mehr Fläche zu realisieren und direkt von öffentlichen Infrastrukturen und Plätzen profitieren zu können, schafft einen deutlichen Mehrwert. Eine Auswertung von Wüest Partner AG mit 260 000 Mietabschlüssen zwischen 2005 und 2021 zeigt, dass öffentliche Räume und prestigeträchtige Plätze in Städten Preiseffekte von über 10% auf Mietwohnungen haben. Qualität zieht an, und es ist wenig verwunderlich, dass auch die Mietwohnungsleerstände in den meisten Städ-

ten zwei Prozentpunkte unter dem Schnitt der Schweiz liegen (siehe Grafik links).

Innen- vor Aussenentwicklung

In den Städten konzentrieren sich Bewohner und Beschäftigte aber auch aus politisch-rechtlichen Gründen: Das Stimmvolk hat 2013 dem Raumplanungsgesetz zugestimmt, nun folgt die Siedlungsentwicklung nach innen, bereits überbauter Raum wird durch gezielte Immobilienentwicklungen nachverdichtet. Gebaut und ausgebaut werden soll dort, wo es die Menschen hinzieht und die soziale und verkehrstechnische Infrastruktur bereits existiert. Das Potenzial ist gross: Innenreserven bieten gleich viel Potenzial wie die noch un bebauten Grundstücke. Eine Studie der ETH Zürich berechnete, dass basierend auf den geschätzten inneren Nutzungsreserven in den bereits eingezonten Flächen Raum für bis zu 1,4 Millionen Menschen geschaffen werden kann, was mehr als der Bevölkerung der sechs grössten Städte zusammen entspricht.

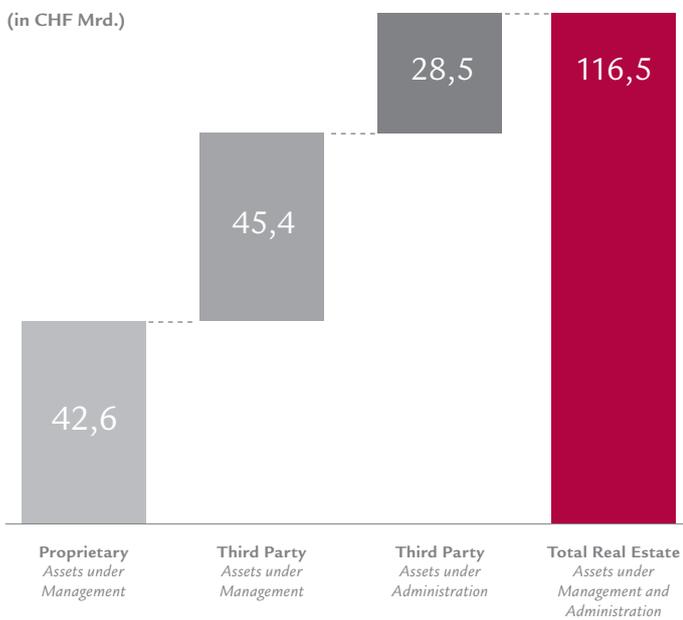
Die steigende Lebenserwartung und die wieder zunehmende Nettoimmigra-

tion werden die Bevölkerungszahl laut Bundesamt für Statistik (BFS) bis 2050 auf 10,4 Millionen anwachsen lassen (+1,8 Mio.). Auf die grösseren Gemeinden heruntergebrochen, sind es weiterhin die Städte, die hier aufblühen werden (siehe Grafik rechts). Dieser Trend dürfte sich fortsetzen, wie die Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen zeigen. In den nächsten zehn Jahren wird in Städten wie Zürich, Genf, Winterthur oder Lausanne sowohl das jährliche Wachstum bei Beschäftigten wie auch der Bevölkerung wohl über dem Schweizer Schnitt zu liegen kommen.

Langfristig orientierte Investoren tun gut daran, die Verdichtungspotenziale zu berücksichtigen und nahe öffentlichen Räumen und Infrastrukturen zu investieren. Auch wenn das Wachstum in den Städten moderater ausfallen dürfte als bisher, ein Grossteil der Innenreserven ist bei Weitem nicht ausgeschöpft. Die Schweizer Städte haben gerade erst angefangen, sich nach innen zu entwickeln und so den Weg für zukünftiges Wachstum zu ebnet. ■

Real Estate – Fakten und Zahlen

Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



Unser Anlageuniversum



Swiss Life Asset Managers hält derzeit keine Immobilien in Polen, Ungarn, Slowenien und der Slowakei.

Transaktionsvolumen Immobilien



(in CHF Mrd.)
(Durchschnitt 2019, 2020, 2021)

Mitarbeitende



Alle Zahlen per 30. Juni 2022, sofern nicht anders angegeben.



Kontakt

Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Leiterin Schweizer Immobilienanlagegeschäft für Drittkunden

Direkt: +41 43 547 71 39

marie.seiler@swisslife-am.com

Impressum: *Herausgeber:* Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • *Redaktion:* Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers • *Koordination/Lektorat:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Layout/Design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Fotos:* Bernd Westphal Photography, Fotowerder, zuend images •
Erscheinungsweise: halbjährlich

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website:

www.swisslife-am.com

Folgen Sie uns auf   

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

Haftungsausschluss: *Die vorliegende Publikation enthält Werbung.* Der Kreis der Anleger der Anlagestiftung Swiss Life ist beschränkt 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, und Personen, die kollektive Anlagen für diese Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Sämtliche Dokumente zu den Anlagegruppen, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 547 71 11 bezogen werden. Der Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties steht seit seiner Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 11. Juni 2019 auch nicht qualifizierten Anlegern im Sinne des Kollektivanlagengesetzes (KAG) offen.

Dieses Dokument richtet sich jedoch ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF richtet sich nebst den gemäss KAG qualifizierten Anlegern in der Schweiz auch (I) an Anleger mit Sitz 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) an Anleger ausserhalb der EU oder des EWR, 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 neuester Jahres-/Halbjahresbericht), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. Sie sind kostenlos in gedruckter oder elektronischer Form bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich und auf www.swisslife-am.com erhältlich. Die in dieser Dokumentation erwähnten Fonds sind in der Schweiz und im Grossherzogtum Luxemburg domiziliert.

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 entstandenen 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. Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. *Kontakt:* info@swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

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

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