

Juni 2023

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



Rue Michel-Roset, Genf
Büroflächen erfolgreich umgenutzt

Via Bernardino Luini, Locarno
Geschäftshaus mit augenfälliger Architektur

John Dalton Street, Manchester
Bürogebäude an erstklassiger Lage

Inhalt

- 3** **Geschäftsflächen**
Höhere Zinsen erschweren
Neubauinvestitionen
- 4** **Wohn- und Bürohaus, Genf**
Wohnanteil dank Umnutzung
verdoppelt
- 6** **Geschäftshaus,
St. Gallen**
Revitalisierung bringt attraktiven
Mietermix
- 8** **Pflegeheim, Porza-Lugano**
Selbstbestimmt leben in der
Sonnenstube
- 10** **Geschäftshaus, Locarno**
Markante Eisenkonstruktion,
prominent positioniert
- 12** **Wohn- und Geschäfts-
haus, Zürich**
Modullösungen und
Ausbauservice als Plus
- 14** **Bürogebäude, Manchester**
Dank Aufstockung erfolgreich
vermietet
- 16** **Kommerzielle Flächen**
Auf die Bedürfnisse der
Zielgruppen eingehen



Editorial

Die Zinsanpassungen haben in den letzten zwölf Monaten die Karten auf dem Immobilienmarkt neu gemischt. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld mit höheren Finanzierungskosten kommt es auf das Ertragspotenzial der Liegenschaften mehr an als je zuvor. Gleichzeitig wirkt die höhere Zinslandschaft auch unterstützend. Während Neubauinvestitionen zurückgehen, profitieren gut positionierte Bestandesportfolios von steigenden Angebotsmieten. So ist es auch in unseren Immobilienprodukten.

Im aktuellen Exposé widmen wir uns den Geschäftsflächen. Wie auch im wirtschaftlichen Ausblick beleuchtet, geht die Bautätigkeit im kommerziellen Bereich auf dem Schweizer Markt stark zurück. Und das in einer Zeit von steigender Beschäftigung. Wie wir in unseren Liegenschaften die Chancen nutzen und auf diese Entwicklungen reagieren? Ein aktives Asset Management ist von grosser Bedeutung. Durch Repositionierung, Sanierung und flexible Gestaltung von Mietflächen in ausgewählten Liegenschaften berücksichtigen wir die heutigen Ansprüche von kommerziellen Mietern. Wir setzen damit auf die umfassende Kompetenz in den Bereichen Bau und Bewirtschaftung. Welche Vermietungserfolge wir damit erzielen, erfahren Sie auf den nächsten Seiten unseres Magazins.

Damit wünschen wir Ihnen eine inspirierende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie Seiler'.

Marie Seiler
Head Real Estate Products Switzerland

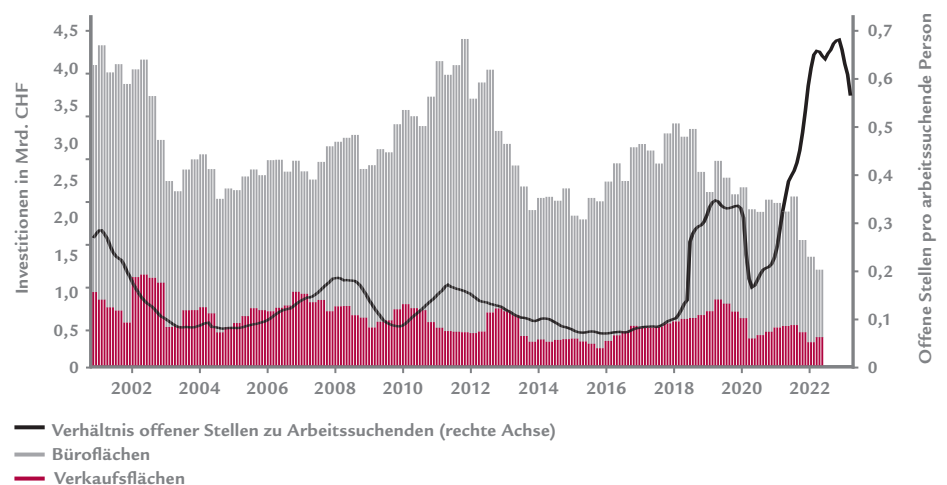
Geschäftsflächen zwischen Zinsanstieg und brummendem Arbeitsmarkt

Das aktuelle Wirtschaftsumfeld wandelt den Geschäftsflächenmarkt. Die höheren Zinsen erschweren Neubauinvestitionen, weniger Flächen kommen auf den Markt. Gleichzeitig brummt der Arbeitsmarkt, was die Flächennachfrage beeinflussen könnte, besonders im Bestand.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Viele Konjunkturdaten lassen klare Tendenzen vermissen. Kräftige Wachstumsimpulse fehlen, auch wenn die Lieferkettenprobleme weitgehend gelöst scheinen. Der Inflationsdruck in der Schweiz lässt nach und der jüngste Zinshebungszyklus dürfte abgeschlossen sein. Das hiesige Baugewerbe ist dem Gegenwind in Form von höheren Finanzierungskosten stark ausgesetzt. Die Bautätigkeit hat daher insgesamt messbar nachgelassen. Das betrifft auch den Neubau von Geschäftsflächen (siehe Grafik). Das Investitionsvolumen für Büroflächen lag Mitte 2022 bei rund CHF 910 Millionen, für Verkaufsflächen bei CHF 380 Millionen. Die bewilligte Summe brach bei Büroflächen um 53% und bei Verkaufsflächen um 23% ein im Vergleich zum Mittelwert der letzten zehn Jahre. Gemäss dem Immobilienberater Jones Lang LaSalle werden zwischen 2023 und 2025 in den grössten Marktgebieten etwas weniger als 600 000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt, viel weniger als zwischen 2020 und 2022, als über 900 000 Quadratmeter auf den Markt kamen. Die rückläufige Bautätigkeit macht sich laut Wüest Partner auch bei Verkaufsflächen bemerkbar: gemäss dem Analysehaus weitete sich das Angebot letztes Jahr um 12% weniger aus. Unter Druck geratene Angebotsmieten sanken an bedeutenden Geschäftslagen weniger stark. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt ist für Anbieter von Flächen tendenziell positiv. Die Beschäftigtenzahl des dritten

Geschäftsflächeninvestitionen und Verhältnis offener Stellen zu Arbeitssuchenden



Sektors wuchs um 2,2% im Vergleich zum Vorjahr (per Q4 2022). Bemerkenswert hoch liegt auch das Verhältnis von offenen Stellen zur Anzahl Arbeitslosen (siehe Grafik). Gemäss Erhebung im April kamen auf zehn Arbeitssuchende rund sechs offene Stellen. Das Potenzial für weiteres Beschäftigtenwachstum ist damit gross, Impulse für den Geschäftsflächenbedarf gut denkbar. Da dem Markt weniger neue Flächen zur Verfügung stehen, könnte es gerade bei modernen und hochwertigen Flächen bald zu einer Unterversorgung kommen. Dies in einem Umfeld, in dem Firmen und Arbeitskräfte bei Ausbaustandard und ener-

getischen Sanierungen höhere Ansprüche haben. Um dafür gewappnet zu sein, müssen Eigentümer nach möglichen Optimierungsmöglichkeiten oder alternativen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Der nachlassende Preisdruck und die Auflösung der Lieferkettenprobleme dürften dabei ebenso helfen wie der Wirtschaftsausblick: Die Schweiz wird gemäss aktuellem Szenario keine Rezession durchlaufen. Wir rechnen 2023 mit einem Wachstum von 0,7% und 2024 mit einem Wachstum von 1,5%. ■

Redaktionsschluss: 15.05.2023

Umgenutzt: Büroflächen Michel-Roset 2, Genf

Die Liegenschaft Michel-Roset 2 liegt am Rand des Genfer Stadtviertels Saint-Gervais und grenzt an das sehr lebhaftes Quartier Les Pâquis an. Das rechte Seeufer mit dem Quai du Mont-

Blanc, diversen Luxus-hotels, Restaurants und Bars sowie Stadtparks und dem sehr bekannten Bains des Pâquis ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ebenso nah ist der Genfer Hauptbahnhof, der Gare de Cornavin – mit einer

Personenfrequenz von 112 000 pro Tag der drittgrösste Bahnhof der Schweiz und eine der grossen Drehscheiben des städtischen Verkehrsnetzes. Hier finden Reisende und Besucher unzählige Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten.

Der Massivbau, Abschluss einer Häuserzeile, wurde 1893 errichtet und 1994 umfassend saniert. Hervorzuheben sind das schöne Einsteinmauerwerk aus Kalkstein bis zum ersten Obergeschoss, die Fensterleibungen und Gesimse aus Sandstein sowie das innenisolierte Walmdach mit Lichthof, das dem Treppenhaus natürliches Licht verleiht. Das helle Erdgeschoss zeichnet sich durch eine grosszügige Raumhöhe und eine Fensterfront aus, die die Flächen sehr gut einsehbar macht.

Nachdem ein langjähriger Mieter ausgezogen war, der insgesamt 715 Quadratmeter Bürofläche im Erdgeschoss sowie die ersten beiden Obergeschosse angemietet hatte, und die Lage am Büroflächenmarkt angespannt blieb, mussten die Objektstrategie und der Nutzungsmix der Liegenschaft neu eingeschätzt werden.

In einer ersten Etappe wurde die Fläche im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss saniert und modernisiert. Der Büromieter des dritten Obergeschosses, der zusätzliche Bürofläche anmieten wollte, interessierte sich für einen Teil des Erdgeschosses und das ganze erste Obergeschoss; er schloss ein langfristiges Mietverhältnis für diese Flächen ab. So wurden in einer zweiten Etappe die beiden Büros im zweiten und dritten Obergeschoss (anstelle des ersten und zweiten) zu modernen und attraktiven Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen umgenutzt.

Dank dieser erfolgreich durchgeführten Repositionierung erhöhte sich der Wohnanteil dieser Liegenschaft von 33 Prozent auf 61 Prozent und konnte dem Wohnanteilwert des gesamten Portfolios der Anlagegruppe angeglichen werden. Es wurden sechs zusätzliche, sehr attraktive und moderne Wohnungen an zentraler innerstädtischer Lage geschaffen und umgehend vermietet. Dank dieser Umnutzung wurde das Leerstandsrisiko drastisch reduziert. Gleichzeitig konnte das Mietertragsniveau aufgrund guter Vermietung stabil weitergeführt werden. ■

Eiserne Geländer erinnern an das Baujahr 1893. *Quelle: Backbone*





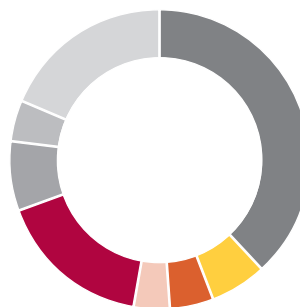
In den modernen Küchen ist das charmante Holzfenster ein Blickfang. *Quelle: Backbone*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG

| | |
|------------------|--------------|
| ISIN | CH0106150136 |
| Lancierungsdatum | 30.11.2009 |
| Portfoliomanager | Nils Linsi |

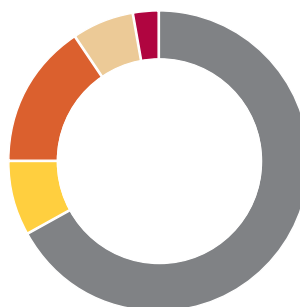
Kennzahlen per 31.03.2023

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Marktwert Immobilien | CHF 4155,75 Mio. |
| Anzahl Liegenschaften | 269 |
| Vermietungsquote | 98,06% |
| Fremdfinanzierungsquote | 16,53% |
| Nettovermögen (NAV) | CHF 3711,44 Mio. |
| Performance YTD | -0,13% |
| Performance 2022 | 4,95% |
| Performance 2021 | 5,87% |
| Performance 2020 | 4,94% |
| Performance seit Lancierung | 5,45% p. a. |



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 38,40% |
| Bern | 5,99% |
| Innerschweiz | 4,46% |
| Westschweiz | 4,92% |
| Nordwestschweiz | 16,86% |
| Ostschweiz | 7,20% |
| Südschweiz | 4,41% |
| Genfersee | 17,76% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 68,79% |
| Büro | 7,45% |
| Verkauf | 14,94% |
| Parking | 6,58% |
| Nebennutzungen | 2,24% |

Revitalisiert: Geschäftshaus Multergasse 11, St. Gallen

Die Liegenschaft liegt im Herzen der St. Galler Altstadt an der Haupteinkaufsstrasse Multergasse. Sie hat eine der höchsten Passantenfrequenzen der

«Optimale Repositionierung zur vollständigen Neuvermietung.»

Stadt. Mit ihren zahlreichen Geschäften und Gaststuben bietet die Fussgängerzone ein vollkommenes und abgerundetes Einkaufserlebnis. Der Hauptbahnhof St. Gallen mit regelmässigen Verbindungen im Nah- und Fernverkehr ist weniger als zehn Gehminuten entfernt.

Vor zwei Jahren wurde die Liegenschaft innen wie aussen aufwendig revitalisiert. Das Dachgeschoss, das zuvor als Lager diente, wurde zu vier attraktiven Kleinwohnungen umgenutzt. Jede Wohnung hat einen individuellen Zugang zu einem abgetrennten Sitzplatz im Atrium. Von der gemeinsam genutzten Dachterrasse schweift der Blick über die Dächer von St. Gallen und in die umliegende grüne Hügellandschaft.

Während der Sanierung wurden fundamentale Bauteile für den Grundausbau definiert, um die Retail- und Büroflächen neu zu positionieren. Das Treppenhaus und die Eingangsbereiche der Mietflächen wurden geschickt in Szene gesetzt. Jedes Geschoss erhielt eine hochwertige sanitäre Anlage. Um den heutigen Anforderungen der Mieter gerecht zu werden, wurde in zwei Geschossen eine Dusche eingebaut. Im Grundausbau

wurden auch die Lüftung und die Kühlung saniert. Die Leitungsführung reicht individuell in die jeweiligen Geschosse, wodurch die Mietflächen wunschgerecht und einzeln belüftet und klimatisiert werden können. Dadurch konnten die Flächen im Edelrohbau vermietet werden.

Dank dieser geschickten Neupositionierung konnten nach diversen Verhandlungen namhafte und angesehene Mieter für die Flächen akquiriert werden. Im Erdgeschoss sowie im ersten Untergeschoss bietet neu das Kleidungs- und Modeunternehmen PKZ seine Herren-

kollektion an. Weitere zwei Geschosse konnten an eine Augenarzt-Praxis vermietet werden. Das dritte Geschoss wird als Bürofläche von einem IT-Unternehmen genutzt. ■

Die Herrenkollektion von PKZ ist im EG und im 1. UG angesiedelt. *Quelle: René Niederer Fotografie*





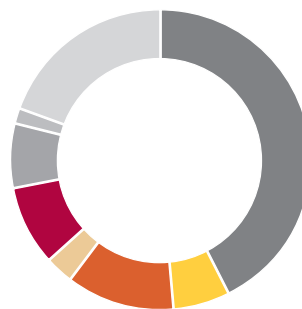
Die Büros im dritten Stock punkten mit viel natürlichem Licht. *Quelle: René Niederer Fotografie*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

ISIN CH0136837587
Lancierungsdatum 31.10.2011
Portfoliomanager Nils Linsi

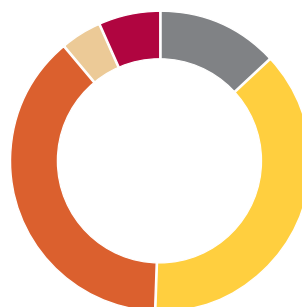
Kennzahlen per 31.03.2023

Marktwert Immobilien CHF 2536,96 Mio.
Anzahl Liegenschaften 116
Vermietungsquote 96,97%
Fremdfinanzierungsquote 23,77%
Nettovermögen (NAV) CHF 1887,36 Mio.
Performance YTD -1,10%
Performance 2022 4,71%
Performance 2021 5,93%
Performance 2020 4,56%
Performance seit Lancierung 4,89% p. a.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 42,70% |
| Bern | 5,38% |
| Innerschweiz | 10,60% |
| Westschweiz | 2,83% |
| Nordwestschweiz | 8,48% |
| Ostschweiz | 6,99% |
| Südschweiz | 1,72% |
| Genfersee | 21,30% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 12,78% |
| Büro | 38,98% |
| Verkauf | 37,49% |
| Parking | 4,64% |
| Nebennutzungen | 6,11% |

Sonnenverwöhnt: Pflegeheim in Porza-Lugano

Die Gemeinde Porza oberhalb Lugano ist bekannt für ihre Lage in der schönen Natur und die malerische Aussicht auf den Luganersee und die umliegenden Berge. Das Gebiet ist bei Einheimischen und Touristen beliebt für Wanderungen, zum Schwimmen und für Bootsausflüge. Lugano mit seinen Einkaufsmöglich-

keiten, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten ist einen Katzensprung entfernt. Bisher war die Gemeinde wohl nur Eishockeyfans ein Begriff: Der Hockeyclub Lugano hat hier sein Heimstadion, die Cornèr Arena. Direkt hinter dem Stadion hat in den letzten Jahren eine Immobilienentwicklung verschiedene neue Nutzungen hervorgebracht. So sind zahlreiche Mietwohnungen, eine Primarschule und verschiedene Gewerbeflächen entstanden.

«Das Pflegeheim Tertianum Porza entspricht sämtlichen Ansprüchen an ein modernes Pflegeheim für ein selbstbestimmtes Leben.»

keiten, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten ist einen Katzensprung entfernt. Bisher war die Gemeinde wohl nur Eishockeyfans ein Begriff: Der Hockeyclub Lugano hat hier sein Heimstadion, die Cornèr Arena. Direkt hinter dem Stadion hat in den letzten Jahren eine Immobilienentwicklung verschiedene neue Nutzungen hervorgebracht. So sind zahlreiche Mietwohnungen, eine Primarschule und verschiedene Gewerbeflächen entstanden.

Im Quartier Cornaredo ist ein neues Pflegeheim mit 54 Pflegezimmern, 40 Alterswohnungen und Gewerbeflächen entstanden. Das Gebäude umfasst sieben Vollgeschosse und wird über eine Wärmepumpe beheizt. Tertianum betreibt das Pflegezentrum. Durch die verschiedenen Wohnmöglichkeiten profitieren die Seniorinnen und Senioren von einem massgeschneiderten Dienstleistungsangebot. Die Pflegezimmer und die Wohnungen haben Balkone, die auf einen Park ausgerichtet sind; zahlreiche Sitzgelegenheiten im Aussenbereich laden zum Verweilen ein. Dank dem nahen Wald wohnt man sich hier in einer grünen Oase. Die Betreiberin stellt ein medizinisches Grundangebot zur Verfügung und ganz in der Nähe befindet sich ein Spital – für alle gesundheitlichen Bedürfnisse ist also jederzeit gesorgt. Für die Gewerbeflächen konnte ein Mieter gefunden werden, der ebenfalls im medizinischen Bereich

arbeitet. Im Untergeschoss befindet sich eine Einstellhalle mit 69 Parkplätzen für Fahrzeuge. Mit seinen unterschiedlichen Wohnformen bietet das Gebäude seinen Bewohnern ein Zuhause mit massgeschneiderten Services und einer attraktiven Umgebung; so wird ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter möglich. Das Spektrum reicht von Wohnungen mit Notruf bis zu Pflegezimmern in einer Demenzabteilung.

Mit der Investition in Porza-Lugano konnte die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG erstmals in der italienischsprachigen Schweiz Fuss fassen. Darüber hinaus konnte die Zusammenarbeit mit Tertianum weiter gestärkt werden. ■

Sieben Vollgeschosse für selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Quelle: Fotowerder





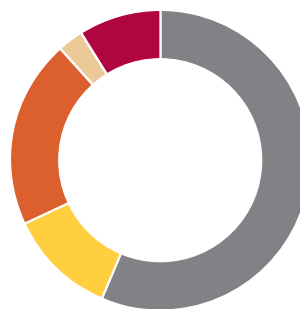
Die Pflegezimmer und Wohnungen sind auf einen Park ausgerichtet, das nahe Wäldchen lockt zu einem Spaziergang. *Quelle: Fotowerder*

**Anlagestiftung Swiss Life:
Anlagegruppe Immobilien Schweiz
Alter und Gesundheit ESG**

ISIN CH0385556482
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Nils Linsi

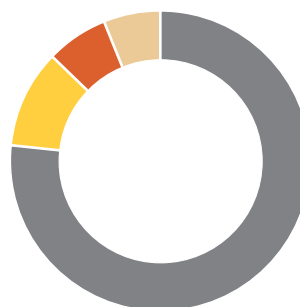
Kennzahlen per 31.03.2023

Marktwert Immobilien CHF 487,64 Mio.
Anzahl Liegenschaften 14
Vermietungsquote 98,52%
Fremdfinanzierungsquote 6,93%
Nettovermögen (NAV) CHF 442,63 Mio.
Performance YTD 0,10%
Performance 2022 4,95%
Performance 2021 6,29%
Performance 2020 5,61%
Performance seit Lancierung 5,14% p. a.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 56,62% |
| Bern | 11,48% |
| Nordwestschweiz | 20,39% |
| Ostschweiz | 2,85% |
| Südschweiz | 8,66% |



Nutzungsarten

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

Markant: Geschäftshaus «La Ferriera», Locarno

Im Zentrum von Locarno steht «La Ferriera», ein Geschäftshaus zwischen Via Bernardino Luini und Via Antonio Ciseri. Städtebaulich ist die Umgebung

«Zentral, modern und optimal ausgestattet für ein positives Arbeitsklima.»

geprägt durch ein Raster-Strassennetz und Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert. Der Bahnhof Locarno liegt in Gehdistanz.

Errichtet wurde das Gebäude 2003 durch den Tessiner Architekten Livio Vacchini, im Volksmund heisst es schlicht «La Ferriera», das Eisenwerk: Die Tragstruktur, die sonst im Inneren liegt, wurde nach aussen gekehrt und als Gitterkubus sichtbar gemacht. Hinter der Eisenkonstruktion verbergen sich zwei identische, jedoch voneinander unabhängige Gebäudeflügel. Dazwischen verläuft eine überdeckte, gebäudehohe Galerie, die eine lebendige Atmosphäre erzeugt. Auf rund 6100 Quadratmetern geht eine bunte Palette an Mietern aus den Bereichen öffentliche Hand, Bildung, Verkauf, Finanzen und Gesundheit ihren Tätigkeiten nach. Das Geschäftshaus verfügt über viel

Tageslicht, flexibel anpassbare Flächen und ist für Mitarbeitende und Kunden optimal erreichbar.

Die markante Architektur und hochwertige Ausstattung, kombiniert mit der zentralen Lage, sorgen für eine prominente Positionierung. Im Jahr 2022 konnte ein langfristiges Mietverhältnis mit einer angesehenen Tessiner Arztpraxis abgeschlossen und damit die Vollvermietung erreicht werden. ■

Auf 6100 Quadratmetern bieten Mieter aus Bildung, Verkauf, Finanzen und Gesundheit ihre Dienste an. *Quelle: Fotowerder*





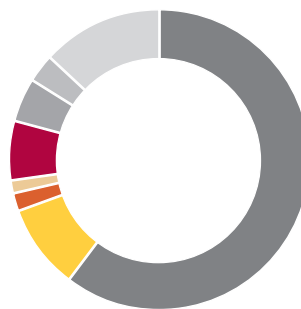
«La Ferriera», das Eisenwerk, springt mit seiner markanten Architektur ins Auge. *Quelle: Fotowerder*

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

ISIN LU0820924123
Lancierungsdatum 31.10.2012
Portfoliomanager Marcel Schmitt

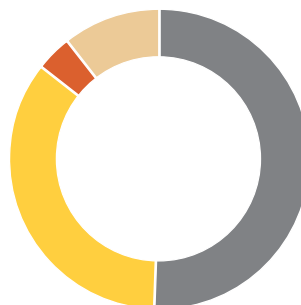
Kennzahlen per 31.03.2023

Marktwert Immobilien CHF 1526,76 Mio.
Anzahl Liegenschaften 42
Vermietungsquote 97,47%
Fremdfinanzierungsquote 25,05%
Nettovermögen (NAV) CHF 1111,95 Mio.
Performance YTD -1,14%
Performance 2022 4,84%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance seit Lancierung 4,78% p. a.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 60,37% |
| Bern | 9,12% |
| Innerschweiz | 2,02% |
| Westschweiz | 1,41% |
| Nordwestschweiz | 6,46% |
| Ostschweiz | 4,66% |
| Südschweiz | 2,94% |
| Genfersee | 13,02% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Büro | 50,77% |
| Verkauf | 33,80% |
| Parking | 4,28% |
| Nebennutzungen | 11,16% |

Massgeschneidert: Wiesenstrasse 8/10, Zürich

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt an der Wiesenstrasse mitten im Zürcher Seefeld mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten,

«Modullösungen
erweisen sich als
Wettbewerbsvorteil.»

Cafés, Restaurants, Bars und Take-aways. Die Tramhaltestelle «Kreuzstrasse» sowie die Seepromenade sind rasch zu Fuss erreichbar.

Das zweigeteilte Gebäude mit 14 Wohnungen und rund 4000 Quadratmetern Bürofläche wurde 1981 als Stützen-

bau erstellt und mit einer hochwertigen Metallfassade umhüllt. Die Wohnungen und die Haustechnikanlage wurden 2020 komplett erneuert.

Im Jahr 2021 hat sich der Hauptmieter der Liegenschaft um rund 1400 Quadratmeter verkleinert und diese Teilflächen der Vermieterin zurückgegeben. Durch die bereits ersetzte und nachhaltig dimensionierte Haustechnikanlage konnten die nun leer stehenden Büroflächen mit Lüftung, Konditionierung und Deckenkühlungen ausgestattet werden.

Den neuen Mietinteressenten wurden Modullösungen für einen Büroausbau angeboten; so konnten sie sich ihre Büros gegen einen Mietzinszuschlag durch den

Vermieter individuell ausbauen lassen. Mit dieser Lösung erhält der Mieter alles rund um seine Räume aus einer Hand und kann sich auf sein Geschäft konzentrieren. Der Vermieter wiederum hat einen Wettbewerbsvorteil bei der Gewinnung von neuen Mietern. Zudem stellt der Eigentümer sicher, dass die immer komplexer werdenden Haustechnikanlagen im eigenen Zuständigkeitsbereich verbleiben und alles fachgerecht installiert wird.

Die frei gewordenen Flächen konnten an drei neue Mieter vergeben werden, die alle von diesem Ausbauservice Gebrauch gemacht haben. ■

Mit seiner hochwertigen Metallfassade prägt das Wohn- und Geschäftshaus die Wiesenstrasse im Zürcher Seefeld. *Quelle: Fotowerder*





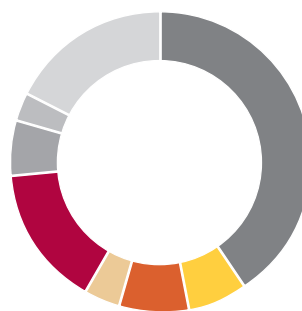
Unweit der lebhaften Seefeldstrasse liegt die Wiesenstrasse in einem ruhigen Wohnquartier. *Quelle: Fotowerder*

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

| | |
|------------------|----------------|
| ISIN | CH0293784861 |
| Lancierungsdatum | 02.11.2015 |
| Portfoliomanager | Marcel Schmitt |

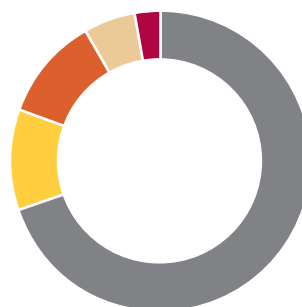
Kennzahlen per 30.09.2022

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Marktwert Immobilien | CHF 2344,87 Mio. |
| Anzahl Liegenschaften | 151 |
| Vermietungsquote | 97,70% |
| Fremdfinanzierungsquote | 20,37% |
| Nettovermögen (NAV) | CHF 1872,7 Mio. |
| Performance YTD | -0,08% |
| Performance 2022 | -8,72% |
| Performance 2021 | 6,83% |
| Performance 2020 | 3,61% |
| Performance seit Lancierung | 6,04% p. a. |



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 42,05% |
| Bern | 5,73% |
| Innerschweiz | 6,29% |
| Westschweiz | 3,87% |
| Nordwestschweiz | 15,53% |
| Ostschweiz | 5,85% |
| Südschweiz | 2,97% |
| Genfersee | 17,71% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 69,25% |
| Büro | 11,02% |
| Verkauf | 11,62% |
| Parking | 5,55% |
| Nebennutzungen | 2,57% |

Ausgebaut: Vermietungserfolg im englischen Manchester

Im Mai 2022 hat der Swiss Life REF (CH) ESG European Properties das Bürogebäude an der 16 John Dalton Street im Herzen von Manchester (Grossbritannien) erworben. Das Objekt

«Die charakterstarke Liegenschaft überzeugt mit ihrer zentralen Lage und dem erstklassigen Innenausbau.»

hatte einen Leerstand von rund 26 Prozent. Manchester ist die sechstgrösste Stadt in Grossbritannien mit rund 0,5 Millionen Einwohnern in der Stadt und rund 3,4 Millionen Einwohnern im Metropolitanraum. Die Stadt ist zudem ein bedeutendes nationales Wirtschaftszentrum mit einem breiten Spektrum an Wirtschaftszweigen.

Bereits 1865 wurde das ursprüngliche Gebäude für ein Möbelgeschäft errichtet. Während der Restrukturierung des Gebäudes 1991/92 wurde hinter der historischen roten Backsteinfassade eine Stahlgerüststruktur errichtet und das Gebäude um zusätzliche Stockwerke erhöht. Im Jahr 2020 wurden Teile der Gebäudetechnik, die Büroflächen sowie die Lobby tiefgreifend erneuert. Gleichzeitig wurde das Haus um ein weiteres Geschoss aufgestockt und es wurden Garderoben, Duschen und grosszügige Fahrradabstellplätze eingerichtet. Mit diesen Aufstockungen kamen im fünften und siebten Obergeschoss private Terrassen hinzu, ein zusätzliches Plus für die Mieter. Die repräsentative Lobby erstreckt sich bis ins Mezzaningeschoss. Die Mieter können das öffentliche Café direkt durch die Lobby erreichen.

Seit Ankauf hat die Vermietung der leer stehenden Flächen im zweiten und sechsten Obergeschoss sowie im Mezzaningeschoss oberste Priorität. Die Fläche im zweiten Stock ist bereits vollständig ausgebaut. Nach zahlreichen Anfragen und Besichtigungen konnte im Januar 2023 das sechste Obergeschoss mit rund 246 Quadratmetern für zehn Jahre an einen grossen Immobilienentwickler vermietet werden.

Für die ausgebauten Flächen im zweiten Obergeschoss mit rund 734 Quadratmetern ist der Swiss Life REF (CH) ESG European Properties in Verhandlungen für einen langfristigen

Mietvertrag. Für die Mezzaninfläche mit rund 322 Quadratmetern gibt es Interessenten.

Der Vermietungserfolg konnte – wie beim Ankauf antizipiert – dank der erstklassigen zentralen Lage, den attraktiven Flächen mit sehr guter Besonnung und dem Café im Erdgeschoss erzielt werden. Die jährliche Ausschüttung des Fonds an die Investoren wird durch die Vermietungserfolge in diesem Objekt unterstützt.

Das Gebäude weist zudem das Nachhaltigkeitszertifikat «BREEAM in use very good» auf. Damit ergänzt die Liegenschaft das bestehende Portfolio und erfüllt die hohen Standort-, Qualitäts- und Renditeansprüche des Swiss Life REF (CH) ESG European Properties vollumfänglich. ■

Hohe Räume, gute Lichtverhältnisse. Quelle: Solid Ground





Hinter der historischen roten Backsteinfassade verbirgt sich modernste Gebäudetechnik. *Quelle: Solid Ground*

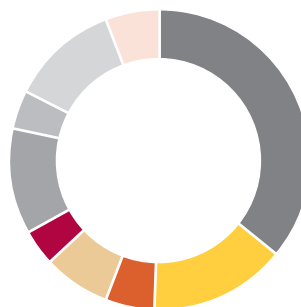
**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (CH) ESG European Properties**

ISIN CH0385415549
 Lancierungsdatum 30.11.2017
 Portfoliomanager Adrian Bamert

Kennzahlen per 31.03.2023

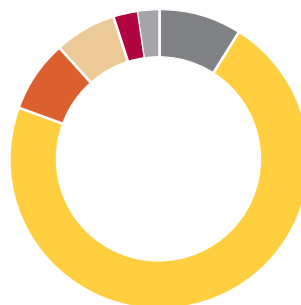
Marktwert Immobilien EUR 752,32 Mio.
 Anzahl Liegenschaften 20
 Vermietungsquote 93,70%
 Fremdfinanzierungsquote 13,17%
 Nettovermögen (NAV) EUR 644,8 Mio.
 Performance YTD (Jan–März 23) 0,55%
 Performance 2022* 7,67%
 Performance 2021* 2,55%
 Performance 2020* 3,20%
 Performance seit Lancierung 3,94% p. a.

* Anlagerendite für das Finanzjahr per 31. März



Geografische Aufteilung

| | |
|------------------------|--------|
| Deutschland | 39,70% |
| Frankreich | 13,70% |
| Niederlande | 5,10% |
| Belgien | 6,70% |
| Luxemburg | 3,80% |
| Vereinigtes Königreich | 10,80% |
| Irland | 3,80% |
| Finnland | 11,00% |
| Spanien | 5,40% |



Nutzungsarten

| | |
|---------------------------|--------|
| Wohnen | 8,40% |
| Büro | 72,70% |
| Verkauf | 7,40% |
| Parking | 6,90% |
| Nebennutzungen | 2,40% |
| Logistik/Light Industrial | 2,20% |

Worauf es bei Vermietung und Umnutzung von kommerziellen Flächen ankommt

Eigentümer und Vermieter von kommerziellen Flächen müssen heute mehr bieten, wenn sie ihre Objekte erfolgreich vermieten wollen. Längst ist nicht mehr nur die Lage der goldene Schlüssel. Auch cleverer Ausbau und umfassende Objektbetreuung sind wichtige Stichworte.

Fabian Meier, Real Estate Asset Manager Switzerland

Die Nachfrage nach kommerziellen Flächen verändert sich. Der Detailhandel reagiert auf die wachsende Onlinekonkurrenz, Büromieter passen sich an die neuen hybriden Arbeitsmodelle an. Das zwingt Eigentümer und Vermieter, auf die neuen Bedürfnisse einzugehen und sie in der Liegenschaftsstrategie mit einzuplanen. Es wird immer wichtiger, die Zielgruppen und ihre Bedürfnisse zu kennen, damit die Flächen am Markt erfolgreich platziert werden können. Für kommerzielle Flächen spielt die Lage nach wie vor eine wichtige Rolle. Bei den Verkaufsflächen sind hohe Passantenfrequenzen und eine gute Anbindung Grundvoraussetzungen. Für Bü-

roflächen sind die zentrale Lage sowie die Anbindung an den öffentlichen und den Individualverkehr wichtig.

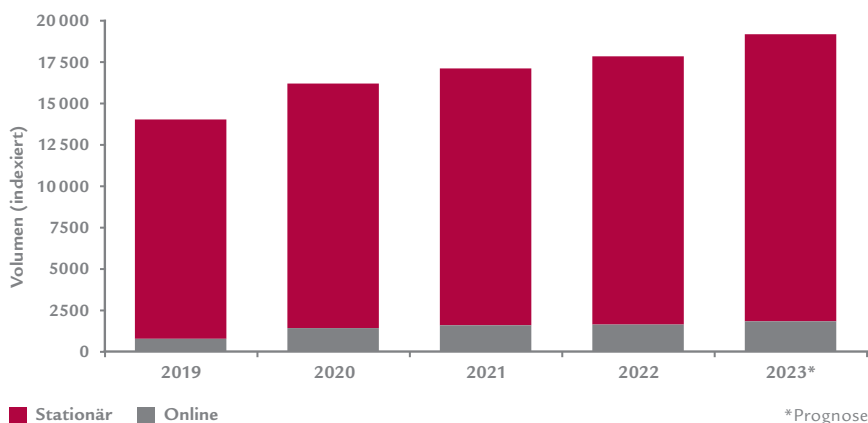
Wofür eignet sich das Objekt?

Die Standortfaktoren können mit Objekteigenschaften und richtiger Positionierung zum Teil kompensiert oder zusätzlich optimiert werden. Dazu muss der Eigentümer erkennen, welche Nutzungen sich für ein höheres Absatzpotenzial am Markt eignen, und die Flächen daran anpassen. Bei Umnutzungsprojekten müssen die aktuellen Bauvorschriften eingehalten werden, was oft zu einer hohen Eingriffstiefe führt und auf die Rentabilität der Liegenschaft

abgestimmt werden muss. Büronutzungen brauchen flexibel gestaltbare Flächen mit Lüftungs- und Klimaanlage. Im Gesundheitswesen sind Flächen beliebt, die über geeignete Raumaufteilung, mechanische Lüftung sowie genügend hohe Räume, etwa für Operationssäle, verfügen. Für Verkaufsflächen sind Visibilität, breite Schaufenster sowie hohe Räume Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung.

Bei den Bestandsliegenschaften fehlen aber oft die gewünschten Objektqualitäten. Es ist entscheidend, allfällige Mieterwechsel und die dazugehörigen Massnahmen vorzeitig zu planen und die Flächen richtig zu positionieren. Bei Gesamtsanierungen sowie Neubauten müssen die möglichen Nutzungen früh in der Planungsphase definiert werden und in das Projekt und die Gestaltung miteinfließen.

Entwicklung Online- und stationärer Handel (Schweiz)

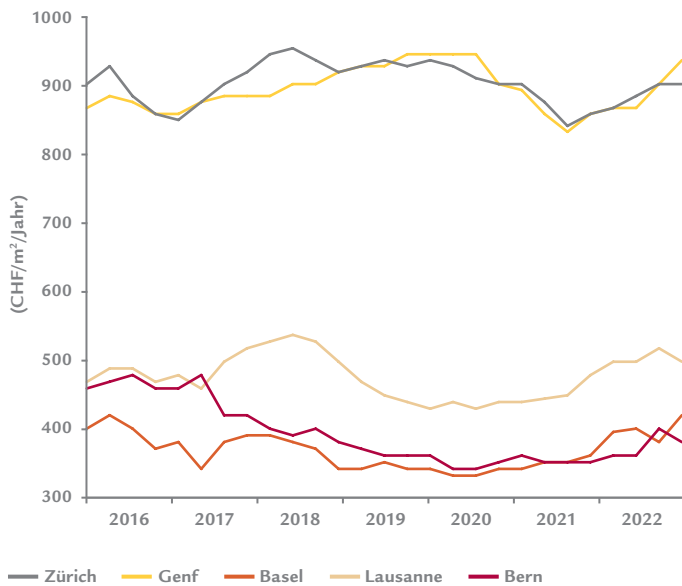


Quelle: Macrobond, Worldline, Swiss Life Asset Managers

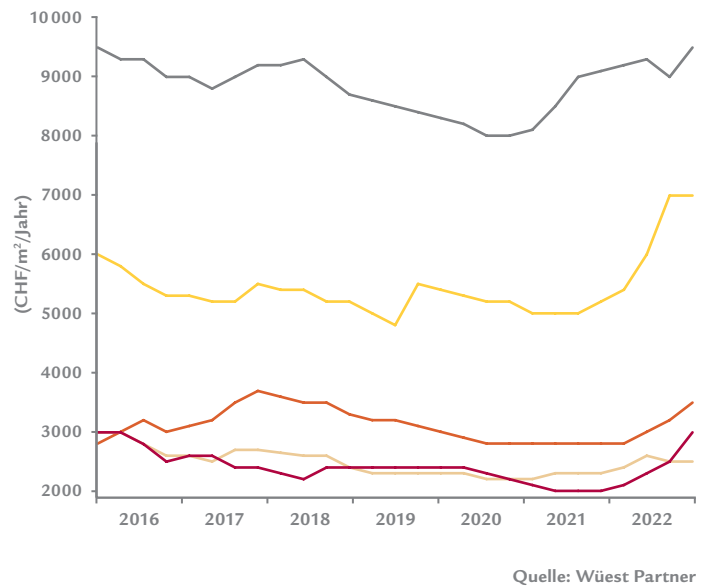
Wer Mieterausbau bietet, ist im Vorteil

Ein weiterer Faktor bei der Vermietung von Flächen an KMU ist das wachsende Bedürfnis nach einer One-Stop-Shop-Lösung. KMU sind immer weniger daran interessiert, den Mieterausbau selbst zu finanzieren und zu realisieren. Swiss Life Asset Managers stellt dem Mieter gemeinsam mit der Livit AG ein Expertenteam zur Verfügung, das bei der Gestaltung der Büroräume berät und die komplette Organisation übernehmen kann. Während der Nutzung betreut und unterstützt die Livit AG den

Spitzenmieten von Büroflächen



Spitzenmieten von Verkaufsflächen



Quelle: Wüest Partner

Mieter umfassend bei allen Anliegen direkt über ein Mieterportal. Ein Eigentümer, der die Fläche mitsamt Mieterausbau und einer so engen Betreuung anbieten kann, ist auf dem Vermietungsmarkt klar im Vorteil.

Wer bei der Gestaltung und Bereitstellung der Flächen flexibel ist, der Mieterschaft den gewünschten Ausbau anbieten und auch realisieren kann, profitiert. Die Erfahrung zeigt, dass Mieter, deren individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden, auch bereit sind, die höheren Amortisationskosten in den Mietzinsen zu akzeptieren. Die Darstellung oben zeigt die Entwicklung der Spitzenmieten von Büro- und Verkaufsflächen in den Schweizer Grossstädten ab 2016. Die weiterhin hohe Nachfrage von zentralen Lagen für kommerzielle Flächen begründet den stabilen Verlauf der Mietkosten pro Jahr.

Verkaufsflächen flexibel ausgestalten

Wer sorgfältig plant und die Objekte klar positioniert, kann bei Verkaufsflächen eine

nachhaltige Vermietungslösung finden. Neben der Passantenfrequenz sind flexibel ausgestaltbare Flächen entscheidend. Für Detailhändler ist es überlebenswichtig, dass sie die Flächen im Betrieb effizient nutzen können und das Verkaufslokal auf ihre Warenumschlagsprozesse abgestimmt ist. Zur operativen Nutzung gehört auch die Planung für die Verteilung von Waren im Gebäude. Darum muss die Logistik vor der Vermarktung und Positionierung der Flächen berücksichtigt werden. Dazu gehören Anlieferungsmöglichkeiten wie Laderampen, eine gute Anbindung der Lagerflächen an die Verkaufsflächen sowie Warenlifte und ein genügend breiter Korridor, um den Warenumschlag in der Verkaufsfläche sicherstellen zu können.

Zudem sollte der Eigentümer die in der Branche gängigen Kriterien zur Repräsentation kennen und berücksichtigen. Bei Verkaufsflächen brauchen die Detailhändler eine hohe Visibilität durch grosszügige Schaufenster. Optimal sind mindestens vier Meter breite Schaufensterfronten, um

Produkte zu präsentieren und Werbung zu platzieren. Die Eingänge zur Verkaufsfläche sollen möglichst attraktiv und einladend sein. Innerhalb der Flächen erwarten Detailhändler Raumhöhen von rund 3,5 Metern und eine Traglast von mindestens 500 Kilogramm pro Quadratmeter.

Stationärer Handel verzeichnet Wachstum

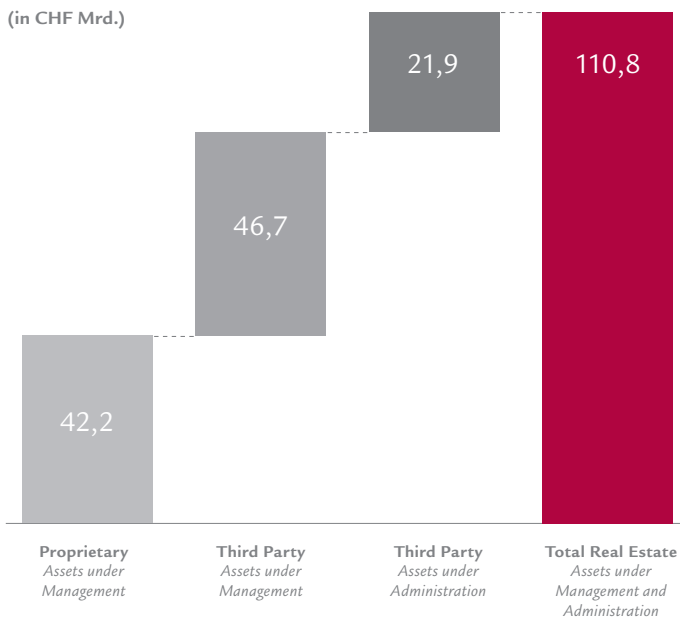
Oft werden der aussterbende stationäre Handel und verkümmerte Innenstädte thematisiert. Doch die Umsatzentwicklung zeigt ein anderes Bild. Die Grafik auf Seite 16 zeigt, dass der stationäre Handel (rot) rund 85 Prozent des prognostizierten Gesamtumsatzwachstums ausmacht. Der Onlinehandel (grau) trägt nur 15 Prozent dazu bei.

Auch im aktuellen turbulenten Marktumfeld mit einer überdurchschnittlichen Teuerung wollen 45 Prozent¹⁾ der Schweizer und Schweizerinnen ihr Konsumverhalten nicht einschränken und legen weiter Wert auf den stationären Handel. ■

¹⁾ Swiss Retail Federation. Sparen und Konsumieren in der Schweiz, November 2022

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 2020, 2021, 2022)

Mitarbeitende



Alle Zahlen per 31. Dezember 2022, sofern nicht anders angegeben.



Kontakt

Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Head Real Estate Products Switzerland

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, Fabian Meier / Swiss Life Asset Managers • *Koordination/Lektorat:* Texthafen, hafentexthafen.ch • *Layout/Design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Fotos:* Backbone, Fotowerder, René Niederer Fotografie, Solid Ground • *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, PRIIPs KID 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