

Juni 2025

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers



Hinwilerstrasse, Wetzikon

Seniorenwohnungen mit Mehrwert für die Region

Route de Saint-Légier, Vevey

Umfassend erneuert an bester Wohnlage

Rabinstrasse, Bonn

Clever umgenutzt mit flexiblen Raumkonzepten

Inhalt

- 3** **Wirtschaftslage**
Immobilienmarkt mit stabilen
Rahmenbedingungen
- 4** **Wohnhaus, Zürich**
Oerlikon
Urbane Wohnform in Zürichs
Messeviertel
- 6** **Bürogebäude,**
Le Grand-Saconnex
Nachhaltige, preisgekrönte
Überbauung
- 8** **Wohnüberbauung,**
Wetzikon
Alterswohnen mit allen
Annehmlichkeiten
- 10** **Geschäftsliegenschaft,**
Lugano
Repräsentatives Gebäude an
besten Lage
- 12** **Mehrfamilienhaus, Vevey**
Zeitloser Bau, für die Zukunft
gerüstet
- 14** **Multifunktionsgebäude,**
Bonn
Vom Verwaltungsgebäude zum
Haus des Wissens
- 16** **Wachstum im**
Immobilienbestand
Zusammenarbeit für pragmatische
Lösungen



Editorial

Der Schweizer Immobilienmarkt verlangt nach neuen Antworten. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig, neue Flächen sind knapp, klassische Entwicklungsspielräume schrumpfen. Urbane Erneuerung ist angesagt: Bestehende Areale sollen flächenoptimiert und kommerzielle Immobilien intelligent umgenutzt werden. Diese Trends bieten attraktive Chancen für Mieter, Investoren, Betreiber und Behörden gleichermaßen.

Ein besonderer Fokus liegt auch auf dem altersgerechten Wohnen. Der demografische Wandel braucht generationenübergreifende Konzepte – kompakt, anpassungsfähig und integriert in das städtische Umfeld. Wohnmodelle für ältere Bevölkerungsgruppen werden zu einem zentralen Thema der nächsten Jahre und bieten nachhaltige Investitionsmöglichkeiten.

Swiss Life Asset Managers nutzt diese Entwicklungen konsequent: mit gezielten Investitionen in Bestandsimmobilien, verstärktem Fokus auf Flächenoptimierung und Umnutzung sowie dem Engagement für generationenübergreifenden Wohnraum. Unser Ansatz verbindet Wertsteigerung, soziale Verantwortung und eine langfristige Perspektive.

Die Bewilligungsprozesse werden länger, die Rekursrisiken grösser, die Nutzererwartungen verändern sich. Darum braucht es neue Strategien und belastbare Partnerschaften. Wer jetzt entschlossen handelt, kann das urbane Gesicht von morgen prägen – nachhaltig, zukunftsorientiert und mit echtem Mehrwert für alle Beteiligten.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Linke'.

Fabian Linke
Co-Head Real Estate Business Development Switzerland

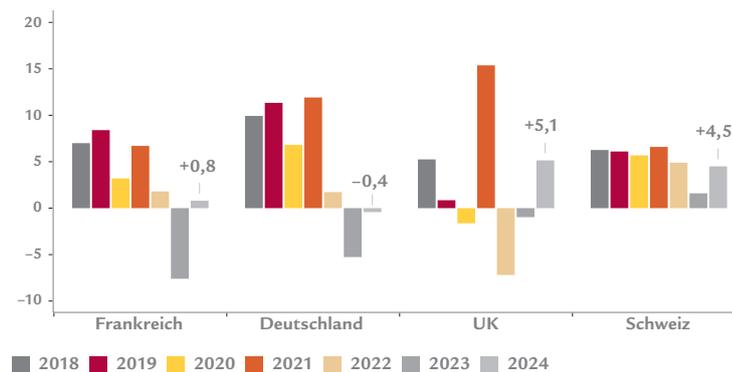
Der Schweizer Immobilienmarkt glänzt mit Stabilität

Im Gegensatz zu anderen europäischen Märkten bietet der Immobilienmarkt in der Schweiz stabile Gesamtrenditen. Auch wenn andere Märkte in manchen Jahren höhere Erträge erzielen, relativieren Schwankungen diese oft. Wer Stabilität sucht, ist im Schweizer Immobilienmarkt gut aufgehoben.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Die turbulenten Entwicklungen der Jahre 2022 und 2023 mit Inflations- und Zinsschub wurden abgelöst durch ein unübersichtliches Marktumfeld, geprägt von Handelsstreit und begleitet von Unsicherheit an den Anleihe- und Aktienmärkten. Dies hat zunächst nichts mit Immobilien zu tun, könnte man meinen. Doch indirekt profitieren Immobilienanlagen von den Turbulenzen. Der nominale effektive Aussenwert des Frankens ist in den letzten zwölf Monaten bis April 2025 um über 7% gestiegen und sorgt damit zunehmend für deutlich tiefere Inflationsraten in der Schweiz. Die SNB steht damit unter einem gewissen Zugzwang, die Zinsen weiter zu senken. Das hat zwei Effekte: Erstens stimuliert die expansive Geldpolitik die Konjunktur. Der zeitnahe Indikator zur wirtschaftlichen Aktivität des SECO stieg bereits im ersten Quartal 2025 auf den höchsten Stand seit fast vier Jahren. Zweitens wird die relative Attraktivität von Immobilien grösser, da sich die Spreads zu Finanzierungskosten und risikofreien Anlagen weiter ausweiten. Konsequenterweise ist davon auszugehen, dass der Schweizer Immobilienmarkt 2025 – und wahrscheinlich darüber hinaus – ein Hort der Stabilität bleibt. Das Muster vorangegangener Jahre dürfte sich bestätigen: Die Schweiz ist im Ver-

Gesamtrenditen ausgewählter Immobilienmärkte Europas



Quellen: MSCI, Macrobond, Swiss Life Asset Managers. Letztverfügbarer Datenpunkt: 2024
Bemerkung: «All Asset Performance», Performance für alle direkten Immobilieninvestitionen (alle Immobiliensektoren, Eigentumsstrukturen und Beteiligungen).

gleich zu anderen Ländern beständig und beschert ununterbrochen positive Renditen. Rückblickend boten gewisse Märkte, wie jener im Vereinigten Königreich mit 15,4% (2021), zwar mehr, aber unter starken Schwankungen und mit einem Tief von -7,2% (2022) ebenda. In Deutschland folgte nach bemerkenswertem Wachstum 2021 (11,9%) ein deutlicher Rückgang von -5,3% (2023). Im Jahr 2024 zeigte sich dort mit -0,4% eine leichte Erholung. Ähnlich wie in Deutschland sind die Renditen in Frankreich ebenfalls volatil, mit einem signifikanten Rückgang von -7,6% im Jahr 2023. Die Jahre 2021 und 2022 zeigen jedoch positive Renditen. Diese Bestän-

digkeit im Schweizer Immobilienmarkt hebt sich deutlich von der Volatilität in anderen europäischen Märkten ab und widerspiegelt sich auch in den allgemeinen Wirtschaftsaussichten. Die höhere Kaufkraft durch Inflationsraten nahe null im Inland und die Sondervermögen und Ausgabenprogramme in Deutschland und der EU lassen uns ein reales Wirtschaftswachstum von 1,0% 2025 und 1,9% für 2026 erwarten. Mit diesen stabilen Rahmenbedingungen bleibt die Schweiz ein verlässlicher Standort für Immobilieninvestitionen. ■

Redaktionsschluss: 12.5.2025

Wohnraum schaffen: Siewerdstrasse 75, Zürich Oerlikon

An zentraler Lage in Zürich Oerlikon, an der Siewerdstrasse 75, ist ein neues Wohngebäude entstanden, das modernen Wohnraum schafft. Das Gebäude, fertig-

«City Pop Zürich Messe:
Ihr neues Zuhause
im Zentrum von Zürich
Oerlikon.»

gestellt im Februar 2025, trägt sowohl das SNBS-Gold-Label als auch das Miner-
gie-P-Eco-Zertifikat und bietet 124 voll
möblierte Apartments, die für die Mieter-

schaft den Komfort eines traditionellen Mietvertrags mit der Flexibilität eines Hotelzimmers verbinden.

Das Gebäude liegt im Messeviertel von Zürich Oerlikon, einem Gebiet, das sowohl für Arbeitsplätze als auch für Freizeitaktivitäten attraktiv ist. Die Nähe zu Tram- und Bushaltestellen, dem Hallenstadion, dem Hallenbad und dem Oerliker Park sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine hervorragende Anbindung und Lebensqualität geniessen. Mikro-Apartments an einem Standort mit hoher Nachfrage stellen sicher, dass die Flächen optimal genutzt und Bewohnerinnen und Bewohner ohne zusätzliche Pendelzeiten in die Stadt gelangen.

Die Apartments werden durch die City Pop AG betrieben, ein Unternehmen, das die Zukunft des urbanen Lebens in einer sich ständig verändernden Gesellschaft repräsentiert. City Pop bietet voll möblierte Apartments an, die via App einfach zu buchen sind. Die Apartments haben eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer und einen Schlafbereich. Wohnraum wird so effizienter genutzt, denn die Apartments können jederzeit einer dynamischen Nachfrage angepasst werden. Diese Flexibilität ermöglicht eine kontinuierliche Belegung. ■

Die Apartments sind möbliert, haben eine voll ausgestattete Küche und einen kleinen Aussenraum. *Quelle: City Pop AG*





City Pop ist gut an den öV angebunden, viele Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind zu Fuss erreichbar. *Quelle: City Pop AG (Visualisierung)*

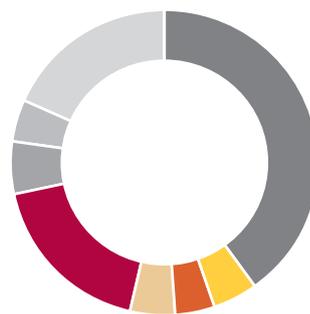
Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	30.11.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

Kennzahlen*

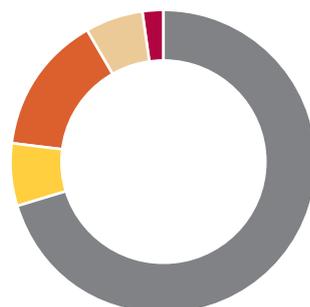
Marktwert Immobilien	CHF 4938,66 Mio.
Anzahl Liegenschaften	277
Vermietungsquote	98,54%
Fremdfinanzierungsquote	15,00%
Nettovermögen (NAV)	CHF 4057,11 Mio.
Performance YTD	2,39%
Performance 2024	4,00%
Performance 2023	1,88%
Performance 2022	4,95%
Performance seit Lancierung	5,29% p. a.

* Alle Zahlen per 31.03.2025, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

Zürich	40,08%
Bern	4,82%
Innerschweiz	4,23%
Westschweiz	4,69%
Nordwestschweiz	17,87%
Ostschweiz	5,65%
Südschweiz	4,56%
Genfersee	18,11%



Nutzungsarten

Wohnen	70,51%
Büro	6,64%
Verkauf	14,59%
Parking	6,20%
Nebennutzungen	2,05%

Erstklassige Büroliegenschaft: Chemin du Pommier 42, Le Grand-Saconnex

Die im Herzen des Quartiers Nations gelegene Überbauung Kyoto liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen internationalen Organisationen und Unternehmen, der

«Die Liegenschaft, ausgezeichnet mit dem Prix de l'immobilier romand 2024, ist eine Vorreiterin für nachhaltige Immobilien in der Schweiz.»

Stadt Genf sowie dem Genfer Flughafen. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Viertel für Arbeitnehmende und Kunden leicht zu erreichen.

Beim Bau wurde besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit gelegt und dazu auch auf die Maximierung der Grünflächen geachtet. Die gesamte Überbauung setzt auf 100 Prozent erneuerbare Energie aus Erdsonden-Wärmepumpen, Fotovoltaikpaneele zur lokalen Energieerzeugung, ein optimiertes Wassermanagement sowie ein vernetztes Energiesystem (Micro-Grid), was sie CO₂-neutral macht.

Die Architektur des Gebäudes zeichnet sich durch eine modulare Fassade aus, die Ästhetik und Funktionalität miteinander verbindet und sich nahtlos in die Umgebung einfügt. Die einzigartige Lobby im Erdgeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail erstellt und verströmt eine Atmosphäre wie ein Boutique-Hotel mit eleganten Möbeln; die sorgfältig

ausgewählten Dekorationselemente und die harmonische Farbgestaltung tragen zusätzlich zur einladenden und luxuriösen Atmosphäre bei. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass die Büroräume flexibel auch in kleinere Einheiten unterteilt werden können, um verschiedenen Geschäftsanforderungen gerecht zu werden. Die Liegenschaft, ausgezeichnet mit dem Prix de l'immobilier romand 2024, ist eine Vorreiterin für nachhaltige Immobilien in der Schweiz. Das erste Bürogebäude innerhalb der Überbauung Green Village ist ein bedeutender Schritt in Richtung umweltfreundliches Bauen.

Die Jury des Prix de l'immobilier romand lobte das Kyoto-Gebäude für seine hochwertige Gestaltung und die raffinierten

Ästhetik. Mit seinen eleganten Linien und der Modularität erfüllt es die Anforderungen an eine moderne Liegenschaft. Dieses Projekt, das schnell Mieter gefunden hat, ist Teil eines dynamischen und zukunftsorientierten Viertels.

Kyoto verkörpert eine nachhaltige und ausgewogene Vision der Immobilienentwicklung in Genf, bei der Energieeffizienz, Arbeitskomfort und architektonische Stimmigkeit im Vordergrund stehen. Das Gebäude dient als Modell, das zukünftige nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte in der Region inspirieren könnte. ■

Die Lobby im Erdgeschoss überzeugt mit viel Liebe zum Detail. *Quelle: Voximo*





Mit seiner modularen Fassade, die Ästhetik und Funktionalität verbindet, fügt sich das Gebäude nahtlos in die Umgebung ein. *Quelle: Voximo*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	31.10.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

Kennzahlen*

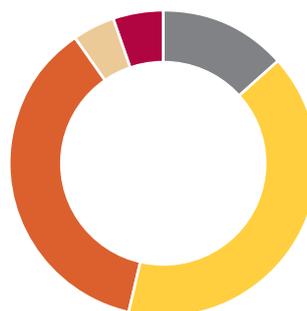
Marktwert Immobilien	CHF 2520,71 Mio.
Anzahl Liegenschaften	105
Vermietungsquote	95,70%
Fremdfinanzierungsquote	21,96%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1917,87 Mio.
Performance YTD	0,73%
Performance 2024	3,85%
Performance 2023	1,63%
Performance 2022	4,71%
Performance seit Lancierung	4,70% p. a.

* Alle Zahlen per 31.03.2025, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

■ Zürich	42,82%
■ Bern	5,16%
■ Innerschweiz	11,35%
■ Westschweiz	2,82%
■ Nordwestschweiz	8,12%
■ Ostschweiz	6,03%
■ Südschweiz	1,62%
■ Genfersee	22,07%



Nutzungsarten

■ Wohnen	13,47%
■ Büro	40,22%
■ Verkauf	36,85%
■ Parking	4,43%
■ Nebennutzungen	5,03%

Potenzial heben: Hinwilerstrasse 6/8, Wetzikon

Die 2024 fertiggestellte Liegenschaft in Wetzikon-Kempten zeigt, wie Wohnraum gezielt geschaffen und das Potenzial einer urbanen Fläche optimal genutzt werden kann. Durch eine intelligente Kombina-

«Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie Wohnraum für eine spezifische Zielgruppe bedarfsgerecht geschaffen werden kann.»

tion aus seniorengerechtem Wohnen, Pflegeplätzen und gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen entsteht ein Mehrwert für die Region, der weit über klassischen Wohnbau hinausgeht. Das Ensemble besteht aus drei Baukörpern mit markanter Klinkerfassade, die dem Komplex ein unverwechselbares Erscheinungsbild verleiht. In zwei der Gebäude befinden sich insgesamt 33 komfortable Seniorenwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Das dritte Gebäude beherbergt ein modernes Pflegezentrum mit 36 Pflegeplätzen und drei Pflegestudios, die eine umfassende Betreuung und Pflege ermöglichen. Die gesamte Liegenschaft wird langfristig von der Oase Service AG gemietet und unter dem Namen Oase Lindenhof betrieben.

Im Erdgeschoss des Pflegezentrums betreibt Oase ein Restaurant, das sowohl den Bewohnern als auch der Öffentlichkeit offensteht. Hier können die Gäste in angenehmer Atmosphäre speisen und

sich austauschen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern und externen Kunden stehen zudem ein gut ausgestatteter Fitnessraum und ein Coiffeur zur Verfügung, die das Wohlbefinden und die Gesundheit fördern. Der Demenzgarten bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlichen Komfort und eine sichere Umgebung, in der sie sich frei bewegen können.

Die Liegenschaft berücksichtigt nachhaltige Bauweisen: Eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt die Wärme, auf dem Dach generiert eine Fotovoltaikanlage umweltfreundlich den benötigten Strom. Die Liegenschaft und die Wohnungen sind mit dem Zertifikat

Living Every Age (LEA) Platinum ausgezeichnet.

Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie Wohnraum für eine spezifische Zielgruppe bedarfsgerecht geschaffen und zugleich das Potenzial einer Immobilie durch multifunktionale Nutzung gehoben werden kann. Durch die Kombination aus Seniorenwohnungen, Pflegeplätzen, gemeinschaftlichen Einrichtungen und nachhaltiger Bauweise entsteht eine moderne, zukunftsorientierte Wohnlösung, die den Anforderungen einer alternenden Gesellschaft gerecht wird und gleichzeitig die Flächennutzung optimiert. ■

Die markante Klinkerfassade verleiht dem Komplex ein unverwechselbares Aussehen.
Quelle: Oase Service AG





Video ansehen



Auf dem Dach der Liegenschaft generiert eine Fotovoltaikanlage umweltfreundlich den nötigen Strom. *Quelle: Oase Service AG*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG

ISIN	CH0385556482
Lancierungsdatum	30.11.2017
Portfoliomanager	Nils Linsi

Kennzahlen*

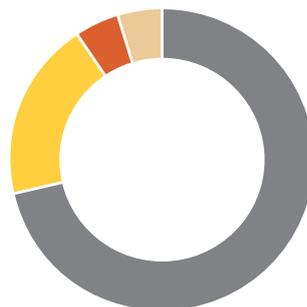
Marktwert Immobilien	CHF 726,03 Mio.
Anzahl Liegenschaften	18
Vermietungsquote	98,85%
Fremdfinanzierungsquote	21,20%
Nettovermögen (NAV)	CHF 771,74 Mio.
Performance YTD	1,89%
Performance 2024	4,01%
Performance 2023	1,85%
Performance 2022	4,95%
Performance seit Lancierung	4,78% p. a.

* Alle Zahlen per 31.03.2025, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

Zürich	55,06%
Bern	16,53%
Nordwestschweiz	14,82%
Ostschweiz	7,90%
Südschweiz	5,68%



Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	71,55%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	19,22%
Services und Verkauf	4,64%
Nebennutzungen und Parking	4,59%

Klassisch und repräsentativ: Via Nassa 5, Lugano

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland ist seit seiner Lancierung 2012 Eigentümer einer repräsentativen Altstadtliegenschaft in Luga-

no mit etlichen noblen Einkaufsmöglichkeiten. Ein permanenter Passanten- und Touristenstrom bewegt sich durch diese verkehrsfreie Altstadtstrasse.

wurden erneuert, die Allgemeinflächen im Inneren aufgefrischt. Zudem wurde die Liegenschaft an das städtische Wärme- und Kältenetz angeschlossen. Zwei leer gewordene Büroggeschosse wurden saniert und mit zeitgemässen Kühldecken ausgestattet. Die Wiedervermietung erfolgte zu deutlich optimierten Mietzinsen, und dank der exzellenten Lage und Repräsentativität des Gebäudes resultierten die Investitionen der Sanierung in einem ökonomischen Erfolg. ■

«Dach, Fassade und Fenster wurden erneuert, die Allgemeinflächen im Inneren aufgefrischt.»

Im Erdgeschoss befinden sich teilweise mit Arkaden überdachte Verkaufsf Flächen. Die Obergeschosse beherbergen Büroräume, die ringförmig um einen zentralen Lichthof angeordnet sind. Die Fassaden sind aufwendig gestaltet und reich verziert, insbesondere auf der Südostseite, die den Büroräumen freie Sicht über den Lago di Lugano eröffnet.

no. Das 1907 im klassizistischen Stil erichtete Geschäftsgebäude liegt an der Via Nassa, der historischen Einkaufsstrasse

Im Jahr 2022 wurde das Gebäude einer Hüllen- und Techniksanie rung unterzogen. Dach, Fassade und Fenster

Touristen und Einheimische geniessen den Einkaufsbummel unter den eleganten Arkaden. *Quelle: Andrey Klimontov*





Die Fassaden sind aufwendig gestaltet; die Büros auf der Südostseite haben freie Sicht auf den Lago di Lugano. *Quelle: Andrey Klimontov*

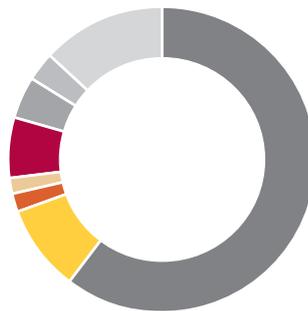
**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Lancierungsdatum 31.10.2012
Portfoliomanager Marcel Schmitt

Kennzahlen*

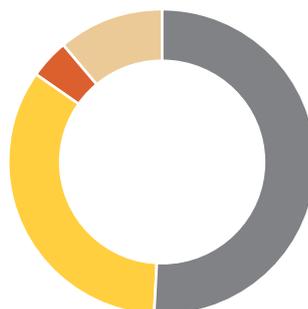
Marktwert Immobilien CHF 1533,58 Mio.
Anzahl Liegenschaften 40
Vermietungsquote 96,92%
Fremdfinanzierungsquote 25,82%
Nettovermögen (NAV) CHF 1101,53 Mio.
Performance YTD 0,98%
Performance 2024 3,58%
Performance 2023 0,84%
Performance 2022 4,84%
Performance seit Lancierung 4,52% p. a.

* Alle Zahlen per 31.03.2025, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

Zürich	60,55%
Bern	8,93%
Innerschweiz	2,18%
Westschweiz	1,44%
Nordwestschweiz	6,39%
Ostschweiz	4,60%
Südschweiz	2,89%
Genfersee	13,03%



Nutzungsarten

Büro	50,99%
Verkauf	33,90%
Parking	4,06%
Nebennutzungen	11,05%

Umfassend erneuert: Route de Saint-Légier 10/10a, Vevey

Im Jahr 1980 wurde mit dem Bau des Mehrfamilienhauses Route de Saint-Légier 10/10a begonnen. Es entstanden 16 Wohnungen mit drei und vier Zimmern,

«Das Gebäude steht mit seinem attraktiven Wohnungsangebot für weitere 40 Jahre bereit.»

nach Süden hin mit durchgehenden Balkonen versehen und in den oberen Geschossen mit Sicht über den Lac Léman

auf die französischen Alpen. Ursprünglich als Résidence Les Erables (die Ahornbäume) vermarktet, steht die Liegenschaft heute üppig durchgrünt und frisch saniert an bester Wohnlage in Vevey.

Im Jahr 2024 wurde das Gebäude umfassend saniert. Die Grundrisse konnten, ausgehend von ihrer zeitlosen und funktionalen Aufteilung, belassen werden. Die Sanierungsarbeiten umfassten den Komplettersatz der Küchen und Bäder, sämtlicher Leitungen, Lifte und der Elektrik. In den frei gewordenen Wohnungen wurden zudem Böden, Wände, Türen und Decken erneuert. Die Hülle erhielt nebst Fensterersatz eine zeitgemässe Dämmung, wobei sich die Farbgebung

von Fassade und Markisen bewusst an die Bauperiode der 1980er-Jahre anlehnte. Das ebenfalls sanierte Dach trägt neu eine Fotovoltaikanlage.

Das Gebäude hat dank seiner zeitlosen Bauweise, dem passenden Wohnungsmix und der guten Lage seinen ersten Lebenszyklus über mehr als 40 Jahre ohne grosse Leerstände überdauert. Nun steht es mit seinem attraktiven Wohnungsangebot für weitere 40 Jahre bereit. Mit deutlich reduziertem Energieverbrauch und tieferen Nebenkosten trägt es weiterhin zur Ertragsstabilität des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties bei. ■

Küchen und Bäder wurden komplett ersetzt. Auch von hier lockt der Blick ins Grüne. Quelle: Fotowerder





Frisch saniert und üppig durchgrünt steht die Liegenschaft an bester Wohnlage. *Quelle: Fotowerder*

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

ISIN CH0293784861
Lancierungsdatum 02.11.2015
Portfoliomanager Marcel Schmitt

Kennzahlen*

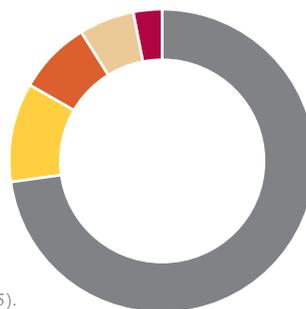
Marktwert Immobilien CHF 3206,04 Mio.
Anzahl Liegenschaften 201
Vermietungsquote 98,53%
Fremdfinanzierungsquote 22,11%
Nettovermögen (NAV) CHF 2456,5 Mio.
Performance YTD 1,13%
Performance 2024 5,73%
Performance 2023 3,58%
Performance 2022 -8,72%
Performance seit Lancierung 5,88% p. a.

*Alle Zahlen per 30.09.2024, mit Ausnahme der Performance (Stand 31.03.2025).



Geografische Aufteilung

Zürich	38,28%
Bern	5,66%
Innerschweiz	6,23%
Westschweiz	6,55%
Nordwestschweiz	16,55%
Ostschweiz	6,92%
Südschweiz	2,19%
Genfersee	17,61%



Nutzungsarten

Wohnen	72,83%
Büro	10,50%
Verkauf	7,95%
Parking	5,81%
Nebennutzungen	2,90%

Clever umgenutzt: Rabinstrasse 8, Bonn

Die Liegenschaft Rabinstrasse 8 in Bonn ist seit 2023 im Portfolio des Swiss Life REF (CH) ESG European Properties. Bonn ist

«Vom Verwaltungsgebäude zum umweltfreundlichen Haus des Wissens.»

Sitz von DAX-Unternehmen und hat eine renommierte Universität mit über 31 000 Studierenden. Der lokale Büromarkt ist wenig volatil, weist einen konstanten Büroflächenumsatz sowie mit 2,75% 2024 eine sehr geringe Leerstandsquote auf.

Die Liegenschaft wurde 1997 errichtet, besteht aus zwei Gebäudeteilen mit einer Mietfläche von total 22 171 Quadratmetern und 523 Parkplätzen. Das Gebäude war Verwaltungs- und Schulungszentrum einer Versicherung. Swiss Life Asset Managers in Deutschland hat die Liegenschaft ab 2020 renoviert und modernisiert.

Das Gebäude wurde für die Nutzung durch die lokale Universität zu einem Haus des Wissens umgebaut und gemäss BREEAM (einer Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien) als «exzellent» zertifiziert. Die Umgestaltung berücksichtigte die vielfältigen Anforderungen einer modernen Universität. Es sind Büros für wissenschaftliche Mitarbeitende entstanden, Seminar- und Besprechungsräume, Gruppenarbeits- und Workshopräume, Bibliotheks- und Loungeflächen sowie ein Café und eine Mensa. Ein grosszügig begrüntes Atrium und ein Dachgarten ergänzen das Angebot.

Dank der zentralen, verkehrsgünstigen Lage ist das Haus des Wissens einfach und umweltfreundlich erreichbar, was wesentlich zur Reduktion des CO₂-Fussabdrucks beiträgt. Der extensiv begrünte Dachgarten sowie Vogelnisthilfen und Fledermauskästen gehören zur Biodiversitätsstrategie. Die Liegenschaft wird mit Fernwärme beheizt, die in Bonn zu über 50% mit aus regenerativen Energien erzeugter Wärme/Abwärme versorgt wird und damit eine Vorreiterrolle einnimmt.

Nachdem für das ganze Objekt langfristige Mietverträge mit der Universität und einem staatlichen Parkplatzbetreiber abgeschlossen werden konnten, hat der Immobilienfonds die Liegenschaft im Rahmen eines Joint Ventures 2023 mehrheitlich erworben. Das Gebäude ist voll-

ständig an Mieter mit einer hervorragenden Bonität vermietet, sichert dem Fonds so stabile Zahlungsflüsse und senkt nachhaltig die Leerstandsquote im Portfolio.

Der Wandel von einem Verwaltungsgebäude hin zu einem Haus des Wissens mit flexiblen Raumkonzepten für eine zukunftsorientierte Bildung zeigt, dass eine Umnutzung nicht nur ökologisch nachhaltig, sondern auch unter ökonomischen Aspekten sinnvoll und bei einem Investitionsobjekt langfristig vorteilhaft ist. Die letzte Umnutzung hat aufgezeigt, wie einfach die Grundstruktur dieser Immobilie sich flexibel auf neue Nutzungsanforderungen anpassen lässt und weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität in zentraler Citylage ermöglicht. ■

Lounge mit Aussicht für stille Arbeiten oder kleine Ruhepausen. *Quelle: Martin Gaissert*





Ein paar Schritte tun und den Kopf durchlüften im begrünten Atrium im Haus des Wissens. *Quelle: Martin Gaissert*

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

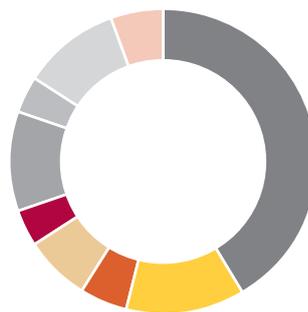
ISIN CH0385415549
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Adrian Bamert

Kennzahlen*

Marktwert Immobilien EUR 668,2 Mio.**
Anzahl Liegenschaften 20
Vermietungsquote 92,50%
Fremdfinanzierungsquote 15,02%
Nettovermögen (NAV) EUR 563,6 Mio.
Performance YTD 0,80%
Performance 2024 -6,87%
Performance 2023 -1,77%
Performance 2022 7,52%
Performance seit Lancierung 1,66% p. a.

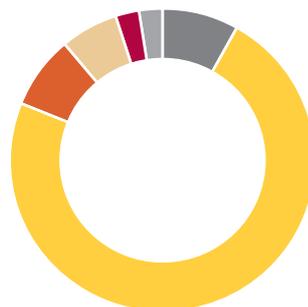
* Alle Zahlen per 31.03.2025, sofern nicht anders angegeben.

** Per 31.03.2024. Publikation des Marktwertes per 31.03.2025 nach Redaktionsschluss.



Geografische Aufteilung

Deutschland	41,5%
Frankreich	12,5%
Niederlande	5,1%
Belgien	6,9%
Luxemburg	3,8%
Vereinigtes Königreich	10,7%
Irland	3,8%
Finnland	10,3%
Spanien	5,5%



Nutzungsarten

Wohnen	8,01%
Büro	73,89%
Verkauf	7,22%
Parking	6,12%
Nebennutzungen	2,42%
Logistik/Light Industrial	2,34%

Erweiterung und Umbau – das grosse Potenzial in den Schweizer Städten

Zusätzlichen Wohnraum schaffen und Bestehendes umnutzen – das könnte der Schlüssel zur Bewältigung der Wohnraumknappheit sein. In einer Paneldiskussion im Januar 2025 suchten Institutionen, Städte und Investoren gemeinsam nach Lösungen für nachhaltiges Wachstum und vielfältigen Wohnraum.

Reto Schleier, Business Development Real Estate Switzerland

Die Wohnungsnachfrage in der Schweiz übersteigt das Angebot seit Jahren deutlich. Besonders in den urbanen Zentren wird zu wenig gebaut. Wachstum im Immobilienbestand, Umnutzungen und Ersatzneubauten gelten als Lösungsansätze, doch regulatorische Hürden, steigende Baukosten und lange Bewilligungsverfahren bremsen diese Entwicklung. Im Rahmen der Immobilienmesse Immo25 befasste sich im Januar eine Expertengruppe mit diesem Thema: Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland bei Swiss Life As-

set Managers, Dr. Robert Weinert, Partner und Head Research bei Wüest Partner, Kilian Brühlmann, Leiter Portfoliomanagement Immobilien bei der Migros-Pensionskasse, und Katrin Gügler, Direktorin Amt für Städtebau Zürich, diskutierten mögliche Lösungen.

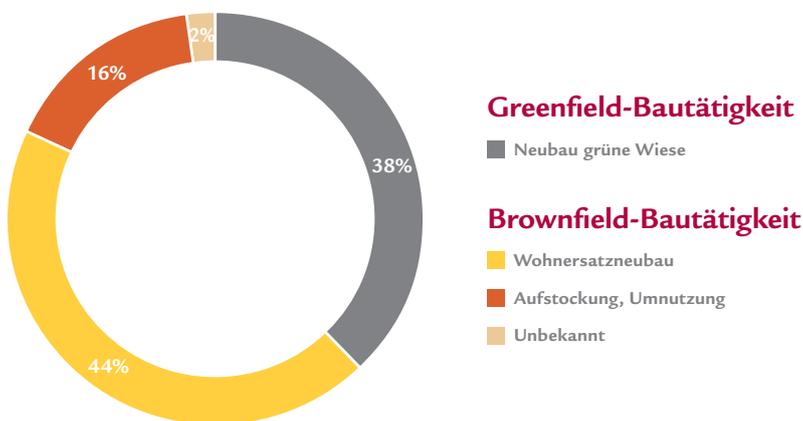
Die Nachfrage wächst schneller als das Angebot

«Seit 2019 sehen wir, dass die Anzahl neuer Haushalte jährlich höher liegt als die Wohnbautätigkeit», erklärte Robert Wei-

nerter von Wüest Partner. Nur noch 40% der Neubauten entstünden auf unbebauten Flächen, während Ersatzneubauten und Umnutzungen stark zunähmen, führte er aus. Das reduziere den Nettozuwachs an Wohnungen weiter, da bestehende Objekte vor dem Neubau abgerissen würden. Zudem verschärfe sich die Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage weiter. «Wir haben ein strukturelles Problem: Die Bautätigkeit wird durch hohe Baukosten, regulatorische Einschränkungen und knappe Baulandreserven ausgebremst.»

Neubautätigkeit nach Bauart

Anteile neubaubewilligte Wohneinheiten nach Bausituation in der Schweiz
Stand: 2015–2024, provisorische Daten



Quelle: Wüest Partner AG (2024), Gemeindefest spezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen. Im Auftrag von: Bundesamt für Raumentwicklung, Bern.

Wachstum im Immobilienbestand als Lösungsstrategie

Katrin Gügler von der Stadt Zürich meinte dazu: «Die freien Flächen nehmen ab, die Preise steigen, die Stadt Zürich wächst. Das heisst, sie wächst nicht nur an Einwohnern, sondern sie wächst auch mit all ihren weiteren Bedürfnissen.» Die Stadt Zürich habe sich das Ziel gesetzt, bis 2050 mindestens 33% preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Man verfolge dabei einen zweigleisigen Ansatz: «Einerseits bauen wir selbst und erwerben gezielt Land, andererseits vergeben wir Baurechte an Genossenschaften, um den Anteil nicht profitorientierter Wohnungsanbieter zu erhöhen.» Doch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, müsse ganzheitlich gedacht werden: Mehr Wohnungen bedeuteten

auch mehr Infrastrukturbauten, Grünflächen und soziale Einrichtungen.

Investoren setzen auf Bestandserweiterung

Auch institutionelle Investoren reagieren. Kilian Brühlmann von der Migros-Pensionskasse setzt auf Wachstum im Immobilienbestand – durch Aufstockungen, Umbauten und Erweiterungen. «Ersatzneubauten sind nur eine Option, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Die Herausforderung ist, dass Verdichtungsprojekte oft spezielle Bewilligungsverfahren erfordern, die komplex und zeitaufwendig sind.» Man müsse also abwägen, ob sich der Weg über Spezialverfahren lohne oder ob man auf die einfachere Regelbauweise mit geringerem Ausbaupotenzial setze.

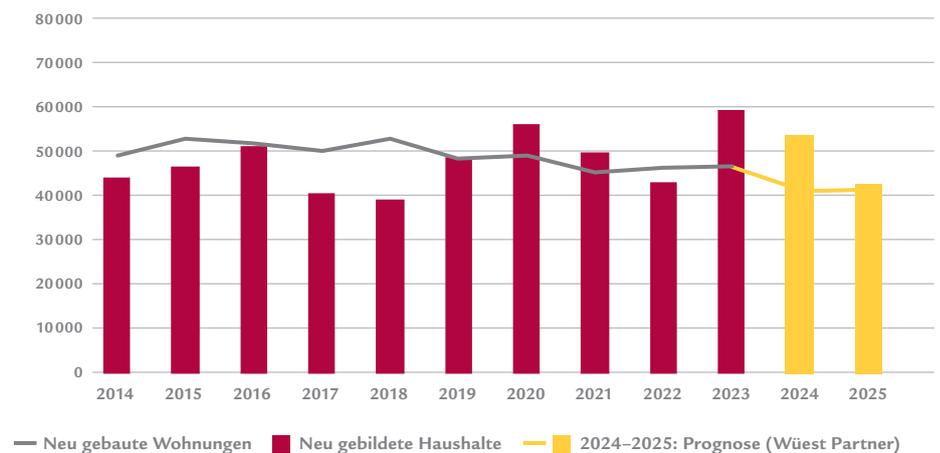
Swiss Life Asset Managers verfolgt einen ähnlichen Ansatz: Das Unternehmen verwaltet rund 37 000 Wohnungen in der Schweiz, was der Grösse einer Stadt wie St. Gallen entspricht. «Jährlich sanieren wir etwa 1000 Wohnungen und investieren gezielt in nachhaltige Projekte und in die Dekarbonisierung des ganzen Portfolios. Allein 2025 investieren wir rund 800 Millionen Franken in unser Portfolio mit dem Ziel, 3000 neue Wohnungen in den nächsten fünf Jahren zu realisieren», sagte Paolo Di Stefano. Als langfristiger Investorin sei das Ziel von Swiss Life nicht, kurzfristige Gewinne zu erzielen, sondern durchmischten, vielfältigen Wohnraum zu schaffen.

Zusammenarbeit bei der Wohnraumschaffung

Die Stadt Zürich sieht sich zunehmend mit Widerständen bei Bauprojekten konfrontiert. Gügler betonte: «Wir bauen meist im Bestand, wo bereits eine Bewohnerschaft lebt. Das führt zu Akzeptanzproblemen und politischen Reaktionen.» Entscheidend sei ein ehrlicher Dialog mit Anwoh-

Wohnungsnachfrage und -produktion

Haushaltswachstum und Wohnbautätigkeit



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Erkenntnisse zum Verhältnis von Wohnbautätigkeit und Innenentwicklung; Dr. Robert Weinert, Head Research, Partner – Wüest Partner Group

nern sowie eine langfristige städtebauliche Planung. «Es geht um die Balance zwischen bestehenden Bewohnern und denen, die noch kommen werden.» Die Regulierung spiele dabei eine zentrale Rolle, unterstrich sie. «Unsere Revision der Bau- und Zonenordnung greift diese Themen auf. Die Frage ist, wie Eigentümerverpflichtungen gestaltet werden müssen, um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern.»

Investoren zwischen Anreizen und Restriktionen

Brühlmann von der Migros-Pensionskasse wies auf die Pflicht der Immobilienwirtschaft hin, ihre Position klar zu kommunizieren: «Wir engagieren uns im Dialog, etwa im Echoraum Wohnen Zürich. Regulierung ist wichtig, aber sie muss gut austariert sein. Wenn sie zu streng ist, sinken die Anreize für Investitionen.» Auch Di Stefano von Swiss Life Asset Managers mahnte zur Zurückhaltung bei Regulierungen: «Impulse und Anreize schaffen mehr Angebot. Der Markt muss funkti-

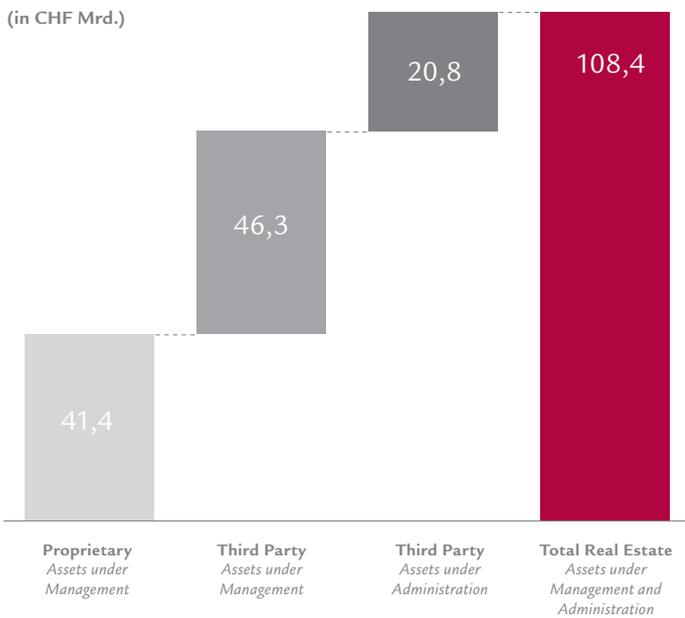
onieren, sonst entstehen nur zusätzliche Engpässe.»

Fazit: Kooperation als Schlüssel zur Lösung

In der Schweiz werden bald zehn Millionen Menschen leben, allein im Kanton Zürich zwei Millionen. Der Immobilienmarkt könne das theoretisch bewältigen, sagte Weinert von Wüest Partner. «Wenn bestehende Flächen optimal genutzt werden, gibt es Potenzial für über elf Millionen Menschen. Aber das setzt voraus, dass Investoren, Politik und Anwohner an einem Strang ziehen.» Die Diskussionsteilnehmer stimmten überein, dass es eine enge Zusammenarbeit zwischen Behörden, Investoren und der Gesellschaft brauche. Neben regulatorischen Anpassungen sind also innovative Konzepte und pragmatische Lösungen gefragt, um die Wohnungsknappheit langfristig zu entschärfen. ■

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 2022, 2023, 2024)

Mitarbeitende



Alle Zahlen per 31. Dezember 2024 sofern nicht anders angegeben.



Kontakt

Swiss Life Asset Managers

Fabian Linke

Co-Head Real Estate Business Development Switzerland

Direkt: +41 43 547 70 60

fabian.linke@swisslife-am.com

Impressum:

Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • **Redaktion:** Swiss Life Asset Managers: Noemi Spescha, Robert Kuert, Karin Gadiant, Marcel Schmitt, Jochen Stiegeler, Alexandre Favre, Valentina Niccola, Evelyn Stettler, Tamara Blanc, Reto Schleier, Fabian Linke • **Lektorat:** Texthafen, hafentext@texthafen.ch • **Layout/Design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Fotos:** City Pop AG, Fotowerder, Martin Gaissert, Andrey Klimontov, Oase Service AG, Voximo • © Swiss Life Asset Management AG, Juni 2025

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 European Properties richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF richtet sich neben 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 diesen 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. Dieses Dokument wurde möglicherweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt. «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,
ihr Leben finanziell selbstbestimmt zu gestalten.*

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