

November 2018

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



**Vielfältige Wohnformen im Alter –**  
Herausforderung für die Gesellschaft, Chance für Investoren

**Qualität zahlt sich aus –**  
Lage und Objektgüte gewinnen an Bedeutung

**Wirtschaftliches Umfeld –**  
Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt anhaltend attraktiv

# Inhalt

## 3

### Wirtschaftliches Umfeld

Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt anhaltend attraktiv

## 4

### Horgen

Verdichtungspotenzial genutzt: neuwertiges Wohnen mit Seesicht

## 6

### Bern

Langfristige Sicherung der Mieteinnahmen

## 8

### Zürich

Attraktive Akquisition: Zürichsee vor der Haustür

## 10

### Sursee

Wohnungssanierung mit hohem Mieternutzen

## 12

### Vielfältige Wohnformen im Alter –

Herausforderung für die Gesellschaft, Chance für Investoren

## 14

### Immobilienanlagen –

Lage und Qualität zahlen sich aus



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

US-Präsident Franklin D. Roosevelt äusserte sich einst über Immobilien wie folgt:

«Real Estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care it is about the safest investment in the world.»

Der krisenerprobte Staatspräsident brachte es auf den Punkt. Was damals schon galt, gilt heute in einem sich immer schneller verändernden Marktumfeld umso mehr. Die Immobilienmanager müssen heute jedoch besonders professionell und beweglich agieren. Der Kauf von Immobilien will sorgfältig geprüft sein. Ein hoher Eigenmittelanteil führt zu Transaktionssicherheit und mindert die Risiken in Krisenzeiten enorm. Gute Lagefaktoren erleichtern künftige Änderungen im Nutzungsmix, was in einem dynamischen Umfeld zunehmend an Bedeutung gewinnt. Im gesamten Lebenszyklus müssen die Immobilien aktiv positioniert und bewirtschaftet werden können. Das langfristige Anlagegut Immobilien braucht einen konsequenten «Buy and Manage»-Ansatz.

Diese Anlagegrundsätze verfolgen wir bei Swiss Life Asset Managers schon seit über 125 Jahren mit grossem Erfolg.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Demmelmair'.

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

# Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt anhaltend attraktiv

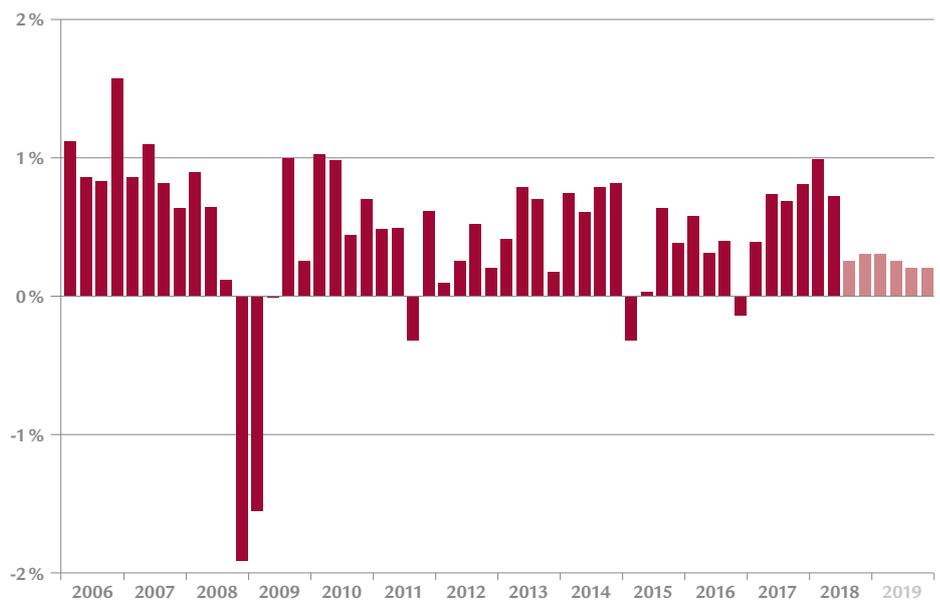
Die Anlage in Liegenschaften bleibt vielversprechend – auch in der Schweiz. Doch je länger der Zyklus dauert, desto mehr Gewicht erhalten Fragen rund um die nachhaltige Sicherheit von Immobilienanlagen.

Francesca Boucard, Economist Real Estate

Der Zusammenbruch der amerikanischen Bank Lehman Brothers im Herbst 2008 markierte den Beginn einer globalen Finanzkrise. Der Beginn dieser Krise jährt sich somit 2018 zum zehnten Mal. Auf den Crash folgte in den letzten Jahren ein synchroner globaler Aufschwung. Während die US-Wirtschaft noch keine Ermüdungserscheinungen zeigt, schwächt sich das Wachstum in der Eurozone jedoch schon wieder ab. Die Leitzinsen – ursprünglich als Massnahme zur Stützung der Wirtschaft gesenkt – bleiben wohl noch eine Weile tief und kurbeln damit die europäischen Immobilienmärkte weiter an. Getrieben werden diese schon seit längerem nicht mehr nur von der Mieternachfrage, sondern durch den attraktiven Risiko-Spread, den Immobilien dem Investor bieten können. Auch wenn die Unsicherheit über das Momentum bei den Investoren langsam zunimmt, dürfte der bereits recht lang anhaltende Immobilienmarktzyklus noch nicht gleich zu Ende sein.

Auch in der Schweiz wird sich diesbezüglich wohl so schnell nichts ändern. Zuletzt hat die Schweizer Wirtschaft (und die Revision der Zahlen für das Jahr 2017) sogar nach oben überrascht, sodass viele Institutionen ihre Prognosen für das laufende Jahr stark nach oben korrigieren mussten. Optimismus ist demnach angebracht, wenn auch nur verhalten. Wir gehen davon aus, dass sich die Wirtschaft in der Schweiz in ihrer Abhängigkeit zur Eurozone abschwächen wird. Gleichzeitig

## Verhaltener Optimismus angebracht



■ Schweiz: BIP-Wachstum (real, in % zum Vorquartal) Quelle: BFS, Seco, eigene Prognose

wird aber auch die SNB nicht im Alleingang an den Zinsen drehen, sodass die Rah-

**Der bereits recht lang anhaltende Immobilienzyklus dürfte noch nicht gleich zu Ende sein.**

menbedingungen für den Immobilienmarkt gleich und somit anhaltend attraktiv

bleiben dürften. Angesichts des Preisniveaus und des andauernden Ausbaus des Angebots stellt sich aber die Frage, wie in diesem späten Stadium des Zyklus noch profitable Investitionen getätigt werden können. Neben dem Wo und Wie ist das Sichern von Einkommen, also vor allem Mieteinnahmen, ein wichtiger Faktor. ■

Redaktionsschluss: 28.9.2018

# Horgen: Verdichtungspotenzial genutzt – Wohnen mit Seesicht

Die Wohnliegenschaft liegt in Horgen am linken Zürichseeufer oberhalb der Seestrasse. Der Bahnhof ist in Gehdistanz und die Autobahn in wenigen Fahrminuten erreichbar. Unweit der Liegenschaft befindet sich eine Busstation sowie die Fähre Richtung Meilen.

Inmitten der bestehenden Häuser wurde das Potenzial für eine verdichtete Ausnutzung des Grundstücks erkannt. Es entsteht ein Neubau mit vier Wohnungen. Das Grundstück liegt umgeben von Bäumen an einer privilegierten Hanglage. Der Neubau fügt sich harmonisch ins Umfeld ein und sticht zugleich mit seiner schlanken Form und seinem modernen Äusseren

aus den benachbarten Wohnüberbauungen hervor. Durch die optimale Ausrichtung des Gebäudes ergibt sich für die Bewohner jeder der vier neuen Wohnungen eine phantastische Seesicht.

Der marktfokussierte Wohnungsmix umfasst eine 2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss sowie drei 3½-Zimmer-Wohnungen in den oberen Etagen. Der Neubau überzeugt mit modernen Grundrissen, hochwertiger Materialauswahl und stimmiger Farbgestaltung. Der individuelle Liftzugang zur Wohnung, die eigene Waschmaschine mit Tumbler und der direkte Zugang zur bestehenden Einstellhalle runden das Angebot ab.

Diese Einzigartigkeit spiegelt sich auch in der Nachfrage nach den auf März 2019 bezugsbereiten Wohnungen wider: Alle vier stehen kurz vor Mietvertragsabschluss. Moderne, attraktive Wohnungen mit einem hochwertigen Ausbaustandard und «einem gewissen Etwas» können sich im anspruchsvollen Wohnungsmarkt nach wie vor von der Konkurrenz abheben. ■

Beispielhafte Verdichtung kombiniert mit ansprechender Architektur



Quelle: ATELIER BRUNECKY



Quelle: BIRDVIEWPICTURE GmbH

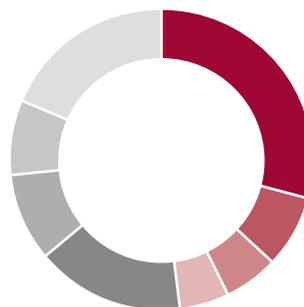
Blick auf den Zürichsee und die Fähren-Anlegestelle Horgen

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

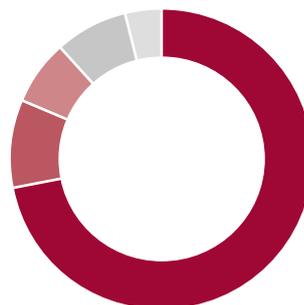
### Kennzahlen per 30.09.2018

Marktwert Immobilien	CHF 2246,3 Mio.
Anzahl Liegenschaften	186
Vermietungsquote	95,6%
Fremdfinanzierungsquote	13,0%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1905,5 Mio.
Performance Geschäftsjahr 2017/2018	5,34%
Performance 2017	6,06%
Performance 2016	6,52%
Performance 2015	6,56%
Performance seit Lancierung	5,77% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	29,2%
Bern	7,8%
Innerschweiz	5,8%
Westschweiz	5,5%
Nordwestschweiz	15,8%
Ostschweiz	9,3%
Südschweiz	8,0%
Genfersee	18,6%



### Nutzungsarten

Wohnen	72,1%
Büro	9,4%
Verkauf	7,1%
Parking	7,7%
Nebennutzungen	3,7%

# Bern: attraktive Vertragsverlängerung mit führendem Bildungszentrum

Die 1970 errichtete Liegenschaft liegt südwestlich der Berner Innenstadt in einem von Geschäftshäusern geprägten Quartier. Das schlichte, moderne Erscheinungsbild und die stattliche Gebäudehöhe sorgen für einen hohen Wiedererkennungswert. Der Bahnhof ist von hier in fünf Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch der zwei Kilometer entfernte Autobahnanschluss spricht für die sehr gute Standortqualität.

Letztes Jahr konnte der auslaufende Single-Tenant-Vertrag mit dem bestehenden Mieter, dem Verein Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern (WKS), über zehn Jahre zu attraktiven Konditionen neu ab-

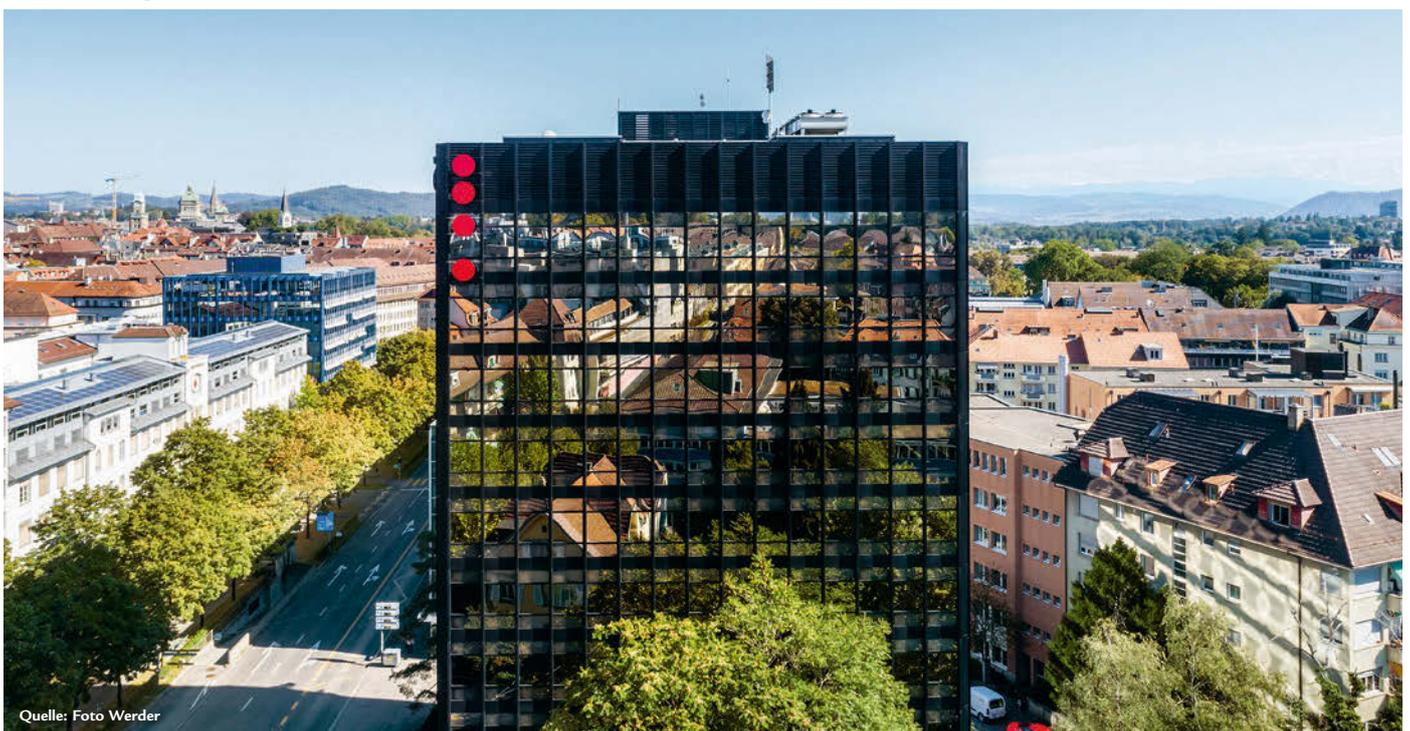
geschlossen werden. Zugleich wurde der Eingangsbereich baulich den Bedürfnissen des Mieters angepasst und das Flachdach saniert.

Die gesamte Liegenschaft umfasst zehn Stockwerke mit einer Mietfläche von knapp 6000 m<sup>2</sup> sowie 84 Parkplätze. Damit ist der Verein Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern einer der grössten Mieter der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz. Durch die erfolgreiche Verlängerung des Mietvertrags konnte die Ertragssituation der Anlagegruppe verbessert werden.

Der Verein Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern ist in der Stadt ein sehr

wichtiger Anbieter im Bereich Bildung und wird vom Kanton Bern subventioniert. Eine zentrale und attraktive Bildungsstätte ist Voraussetzung für eine gute Leistungserbringung. Unsere Liegenschaft an der Schwarztorstrasse 61 eignet sich hervorragend für diese Nutzung und bietet somit einen grossen Mehrwert für die gesamte Stadt Bern. ■

An zentraler Lage unweit des Bundeshauses in Bern



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

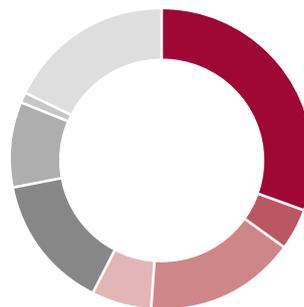
Moderne Geschäftsliegenschaft an der Kreuzung Schwarztorstrasse/Zieglerstrasse

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	01.11.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

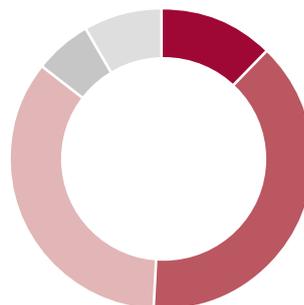
### Kennzahlen per 30.09.2018

Marktwert Immobilien	CHF 1278,0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	89
Vermietungsquote	96,7%
Fremdfinanzierungsquote	17,8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1017,4 Mio.
Performance Geschäftsjahr 2017/2018	5,00%
Performance 2017	5,55%
Performance 2016	5,25%
Performance 2015	5,17%
Performance seit Lancierung	5,23% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	30,8%
Bern	4,4%
Innerschweiz	16,1%
Westschweiz	6,4%
Nordwestschweiz	14,3%
Ostschweiz	9,3%
Südschweiz	1,0%
Genfersee	17,7%



### Nutzungsarten

Wohnen	12,4%
Büro	38,5%
Verkauf	34,9%
Parking	6,0%
Nebennutzungen	8,2%

# Zürich: Akquisition Bellerivestrasse Zürichsee vor der Haustür

Die Zürcher Bürogebäude «Bellerivestrasse 241» und «Bellerivestrasse 245» bestehen durch ihre zeitlose Optik. Aufgrund ihrer Lage am Verkehrsknoten «Tiefenbrunnen» werden sie von Pendlern und Passanten prominent wahrgenommen. Zug, Tram und Bus verkehren in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Nach Norden hin erstreckt sich das Seefeld-Quartier mit reichhaltigen Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Südwärts schliesst die Zürcher «Goldküste» mit bevorzugten Wohnlagen wie Zollikon, Küsnacht und Erlenbach an.

Die Einmaligkeit dieses Bürostandorts liegt in seinem aussergewöhnlichen

Bezug zum Zürichsee begründet. Die Büroflächen bieten freien Blick auf das nahe gelegene Gewässer. Die zur Front hin rund gestalteten und vollverglasten Baukörper bieten eine spektakuläre Aussicht auf See und Alpen. Strandbad, Seepromenade und Hafen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Zur östlich verlaufenden Bahnlinie hin wurde das Gebäude gegen Lärm und Strahlung abgedichtet.

Die 2007 bzw. 2009 erstellten Häuser decken sämtliche Anforderungen an hochwertige Büroflächen ab: Flexible Unterteilbarkeit, Lüftung und Kühlung differenziert nach Zonen, eigene Garagen im Untergeschoss und ein hoher Ausbaustan-

dard sind die wichtigsten Merkmale dieser Büroeinheiten, die allesamt vermietet sind.

Die Liegenschaft wurde im Mai 2018 erworben und ergänzt das Portfolio von Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland auf ideale Weise. Der Fonds zeichnet sich durch beste Lage- und Objektqualitäten aus und verfügt damit über attraktive Mietflächen, die auch künftig auf stabile Nachfrage treffen werden. Die gute Vermietbarkeit der Flächen konnte bereits kurz nach Akquisition der Liegenschaft unter Beweis gestellt werden: Die zwei leer werdenden Büroeinheiten konnten nahtlos wiedervermietet werden – zu überdurchschnittlichen Konditionen. ■

Moderner und repräsentativer Auftritt direkt am Verkehrsknoten Tiefenbrunnen



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

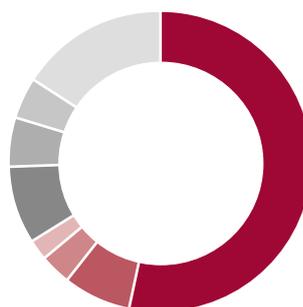
Der geschwungene Baukörper mit vollverglaster Front bietet optimale Sicht auf den Zürichsee.

### Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Lancierungsdatum	01.11.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

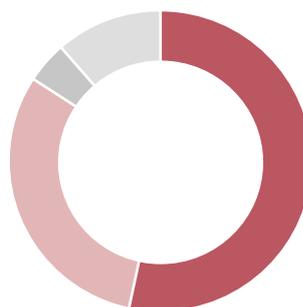
### Kennzahlen per 30.09.2018

Marktwert Immobilien	CHF 976,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	33
Vermietungsquote	96,6 %
Fremdfinanzierungsquote	12,7 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 833,1 Mio.
Performance Geschäftsjahr 2017/2018	4,71 %
Performance 2017	4,92 %
Performance 2016	6,00 %
Performance 2015	7,34 %
Performance seit Lancierung	5,21 % p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	53,5 %
Bern	7,2 %
Innerschweiz	3,2 %
Westschweiz	2,3 %
Nordwestschweiz	8,4 %
Ostschweiz	5,3 %
Südschweiz	4,3 %
Genfersee	15,8 %



### Nutzungsarten

Büro	53,6 %
Verkauf	30,9 %
Parking	4,4 %
Nebennutzungen	11,1 %

# Sursee: Wohnungssanierung mit hohem Mieternutzen

Die Wohnüberbauung «Christoph-Schnyder-Strasse 30–44» wurde 1984 in Form von zwei Riegelbauten und zwei Punktgebäuden errichtet. Die Mehrfamilienhäuser beherbergen 64 Wohnungen in einem Mix zwischen zwei und fünf Zimmern. Die Wohnungen sind von mittlerer Grösse und verfügen über gut durchdachte Grundrisse. So sind beispielsweise Aufenthalts- und Schlafbereiche harmonisch voneinander getrennt.

Im Jahr 2018 wurden die in ihren Strukturen noch zeitgemässen Gebäude umfassend erneuert. Dabei standen vor allem diejenigen Elemente im Fokus, welche bei bestehenden und potenziellen Mietern

am meisten geschätzt werden: Die bestehenden Südbalkone wurden vergrössert, die nordseitigen Nebenbalkone in grosszügige Küchen überführt. Fassaden wurden nach neusten Standards gedämmt, Fenster ersetzt und im Bereich der Wohnzimmer auf Raumhöhe vergrössert. Alte Ölheizungen wichen einem modernen Heizsystem und die dezentralen Elektroboiler einer zentralen Warmwasseraufbereitung. Hauseingänge und Treppenhäuser erhielten eine helle und einladende Gestaltung. Die Badezimmer waren im Baujahr weitgehend neutral gestaltet worden und konnten daher in ihrer Grundsubstanz belassen werden. Erneuert hat man hier Beleuchtung, Spiegel-

schränke und Armaturen und konnte so mit vergleichsweise geringen Mitteln ein frisches Erscheinungsbild schaffen.

Die konsequente Ausrichtung auf den Mieternutzen gewährleistete im beschriebenen Beispiel eine hohe mietrechtliche Überwälzbarkeit der Sanierungskosten. Zudem stellt die Investition in den nächsten Jahren sicher, dass die Wohnungen weiterhin gut vermietet und Leerstände weitestgehend vermieden werden. Für die Mieter von Bedeutung sind die Nebenkosten: Durch die energetischen Verbesserungen konnten diese spürbar gesenkt werden. ■

Komplette Fassadensanierung und Erneuerung der Wärmeerzeugung senken Energie- und Nebenkosten.



Quelle: Thomas Zimmermann



Quelle: Thomas Zimmermann

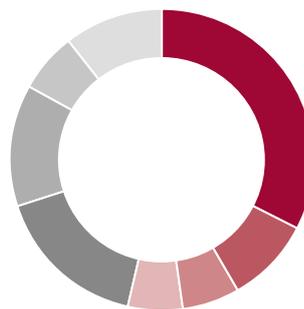
Moderne und grosszügige Küchen werden von Mietern geschätzt.

### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

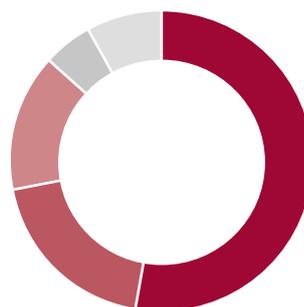
### Kennzahlen per 30.09.2018

Marktwert Immobilien	CHF 674,3 Mio.
Anzahl Liegenschaften	48
Vermietungsquote	97,4%
Fremdfinanzierungsquote	11,3%
Nettovermögen (NAV)	CHF 582,4 Mio.
Performance Geschäftsjahr 2017/2018	1,35%
Performance 2017	6,08%
Performance 2016	16,09%
Performance 2015	n/a
Performance seit Lancierung	8,81% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	33,1%
Bern	8,9%
Innerschweiz	6,4%
Westschweiz	5,8%
Nordwestschweiz	16,1%
Ostschweiz	12,8%
Südschweiz	6,6%
Genfersee	10,3%



### Nutzungsarten

Wohnen	52,9%
Büro	19,2%
Verkauf	14,6%
Parking	5,5%
Nebennutzungen	7,8%

# Vielfältige Wohnformen im Alter

Der Anteil alter und hochbetagter Menschen in der Schweiz nimmt stetig zu. Heute beträgt die Zahl der über 80-Jährigen gut 400 000; 2050 dürften es rund 1,2 Millionen sein. Ihr Anteil an der Bevölkerung wird damit von 6 auf 11 Prozent steigen. Für die alternde Gesellschaft wird es eine zentrale Aufgabe sein, diesen Menschen auch künftig geeigneten Wohnraum anbieten zu können.

Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager  
 Gerhard Demmelmaier, Head Real Estate Portfolio Management

Die hohe Lebenserwartung stellt Senioren, ihre Angehörigen, Politik, Gesellschaft, aber auch Immobilieninvestoren vor neue Herausforderungen. Aus der Perspektive eines Investors stellt sich die Frage, welches die meistgenutzten Wohnformen im Alter sein werden. Das Spektrum ist breit gefächert: Es reicht von altersgerechten Wohnungen bis zu stationären Pflegeangeboten. Die Wohnformen unterscheiden sich stark in ihrer Betreuungs- und Kos-

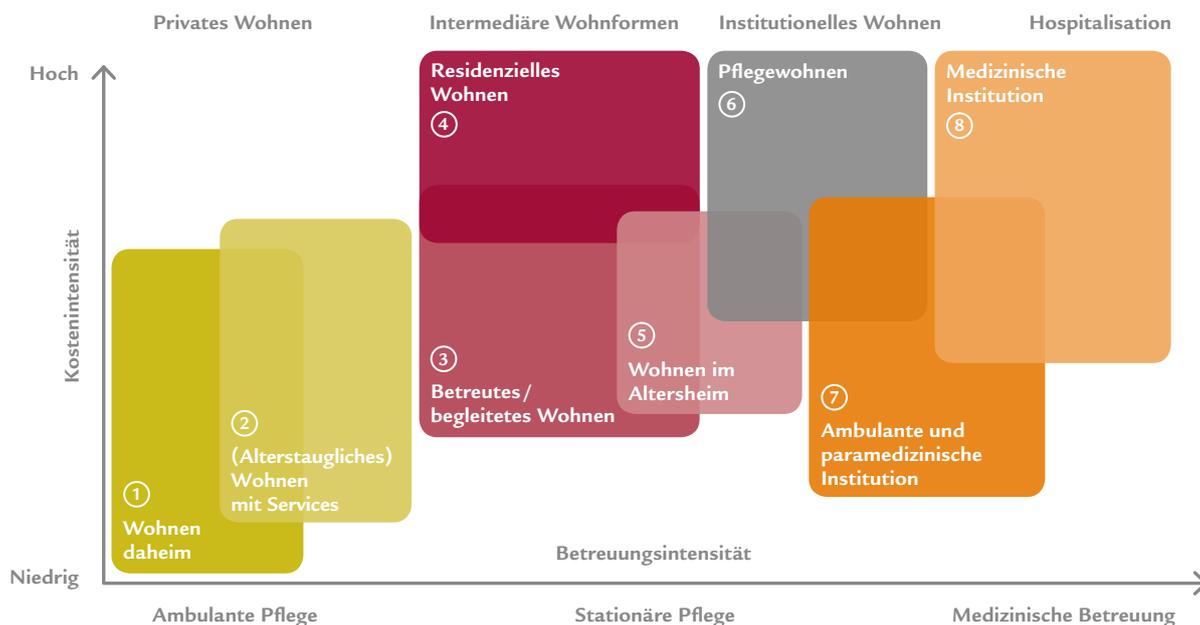
tenintensität und ihre Inanspruchnahme hängt von der jeweiligen Lebenssituation ab.

## Längeres selbstbestimmtes Wohnen

Viele Betagte wollen ihre Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung möglichst lange behalten. Deren Gestaltung gewinnt dadurch an Bedeutung: Altersgerechte Wohnungen zeichnen sich vornehmlich durch Barrierefreiheit aus. Das heisst: genügend

Platz und keine Stufen. Die Türen müssen zudem etwas breiter sein als üblich und ohne Schwellen auskommen. Auch Standort und unmittelbare Umgebung werden als Faktoren immer wichtiger, da sie grossen Einfluss auf die Möglichkeiten haben, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen, Besorgungen zu tätigen oder alltägliche Dienstleistungen zu nutzen. Der soziale Austausch innerhalb der Überbauung gewinnt zudem an Bedeutung.

## Angebotsformen für das Wohnen im Alter



Quelle: casea und Swiss Life Asset Managers

Ein wichtiger Beitrag zum Wohnen zu Hause wird von den 1900 Spitex-Diensten geleistet, die über 300 000 Personen nutzen. Zudem hat der rasante technologische Fortschritt auch im Alltag der Senioren Einzug gehalten. Technische Assistenzsysteme verlängern die Selbständigkeit älterer Menschen erheblich. Alterswohnungen ermöglichen eine längere eigenständige Lebensführung und werden von älteren Menschen und deren Angehörigen gegenüber den übrigen, betreuungsintensiven Wohnformen oftmals favorisiert.

### Kombination von Alterswohnen und Langzeitpflege

Verschlechtert sich der Zustand eines Seniors, wird die vermehrte Inanspruchnahme von Pflegedienstleistungen notwendig. Hierfür eignen sich Seniorenzentren, die neben Alterswohnungen auch stationäre Pflegeplätze anbieten. Erstere sind übli-

cherweise mit einem Notrufsystem ausgestattet. Dienstleistungen können dann bezogen werden, wenn die Bewohner dies als notwendig erachten. Leichtere wie auch umfassendere Pflege und Betreuung findet aber auch in den Wohnungen statt.

Der Übergang zwischen den verschiedenen Wohnformen muss sich möglichst einfach gestalten, damit Senioren und ihre Angehörigen die für sie passenden Wohnformen je nach Lebenssituation flexibel wählen können. Entsprechend haben sich kombinierte Wohnformen am Markt etabliert, die Alterswohnen mit Langzeitpflege verbinden.

### Auch für Investoren interessant

2016 wohnten rund 150 000 Personen in einem Pflegeheim, 19% mehr als 2006. Alterswohnungen und Pflegeheime zeichnen sich durch tiefere Konjunktursensitivität aus und erhöhen als Beimischung in ein

Immobilienportfolio die Diversifikation. Pflegeheime können zudem mit einer Mehrrendite gegenüber traditionellen Immobilienanlagen auftrumpfen. Diese ist teilweise mit den Betreiberrisiken und einer beschränkten Drittverwendbarkeit zu erklären. Diese Risiken können mit profunden Kenntnissen des Immobilien-, Alters- und Gesundheitsmarktes minimiert werden. Die risikoberichtigte Mehrrendite kann dann die Ertragskraft im Portfolio stärken. ■

Die kommende Generation von Senioren möchte möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben können.



Quelle: Swiss Life

# Immobilienanlagen: Lage und Qualität zahlen sich aus

Schweizer Immobilienanlagen stehen bei Investoren weiter hoch im Kurs. Allerdings führt die vermehrte Neubautätigkeit im Wohnsegment zu lokalen Überangeboten. Qualität und Lage eines Objekts gewinnen deshalb immer mehr an Bedeutung.

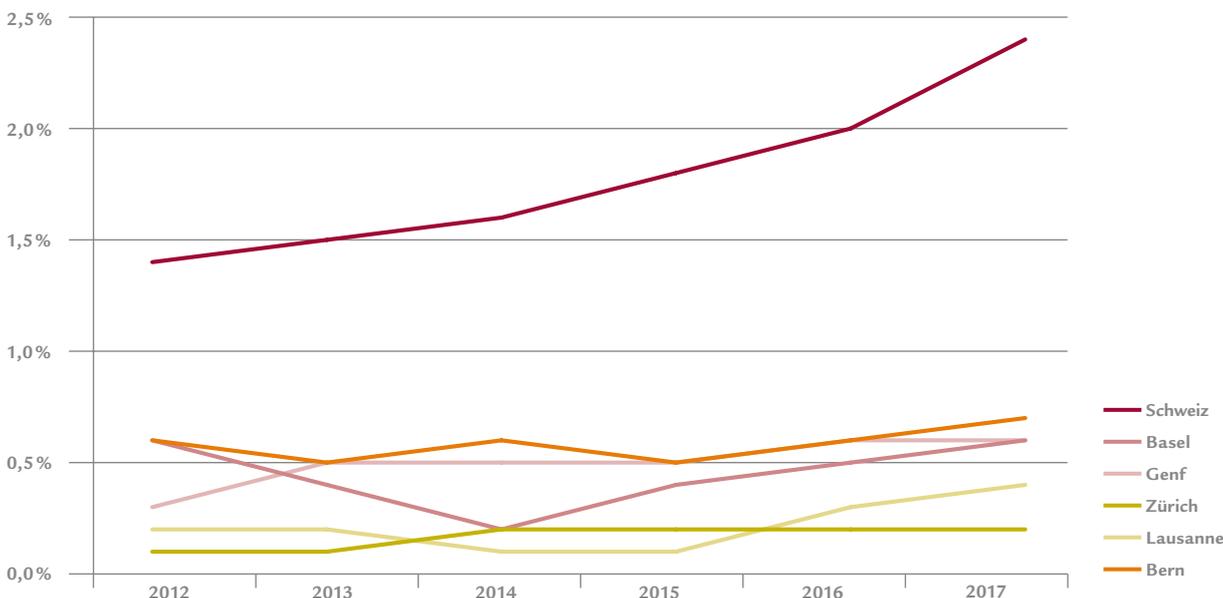
Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager  
Marcel Schmitt, Real Estate Portfolio Management

Schweizer Immobilienanlagen haben über die letzten 20 Jahre ein aussergewöhnliches Wachstum erfahren und gegenüber anderen Anlageklassen besser abgeschnitten. Das führt dazu, dass immer noch viel Investorengeld in den Neubau von Anlageimmobilien fliesst – insbesondere in den Bau von Mietwohnungen. Im 2. Quartal 2018 lag die Zahl der Baubewilligungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei über 46 000, was einem Plus von 12% gegenüber

dem gleitenden 10-Jahres-Durchschnitt entspricht. Die hohe Bauaktivität führt bei gleichzeitig verhaltener Nachfrage zu leicht steigenden Leerständen. Der Hauptgrund dafür findet sich in der rückläufigen Zuwanderung aus den EU-Staaten. Für 2017 war im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung der Leerstandsquote von 2,0% auf 2,4% bei Mietwohnungen zu verzeichnen. Auch im laufenden Jahr ist mit weiter steigenden Leerständen zu rechnen.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt aber, dass dies nicht für die ganze Schweiz gilt. An der Mietwohnungsknappheit in den Gross- und Mittelzentren hat sich bisher wenig geändert: In Zürich (0,2%), Genf (0,6%), Basel (0,6%), Bern (0,7%) und Lausanne (0,4%) übersteigt die Nachfrage das Angebot weiterhin. Allgemein ist eine Akzentuierung des Stadt-Land-Gefälles zu beobachten. Liegenschaften mit hoher Lage- und Objektqualität in den Zentren

## Leerstand Mietwohnungen in den Grosszentren



Quelle: Wüest Partner, Swiss Life Asset Managers

und deren Agglomerationen können weiterhin gut vermietet werden und generieren deshalb konstante Erträge. Aus Investorenperspektive punkten diese Liegenschaften mit einer hohen Wert- und Ertragsstabilität. Eigenschaften, deren Bedeutung im aktuellen Marktumfeld weiter zunehmen dürften. ■

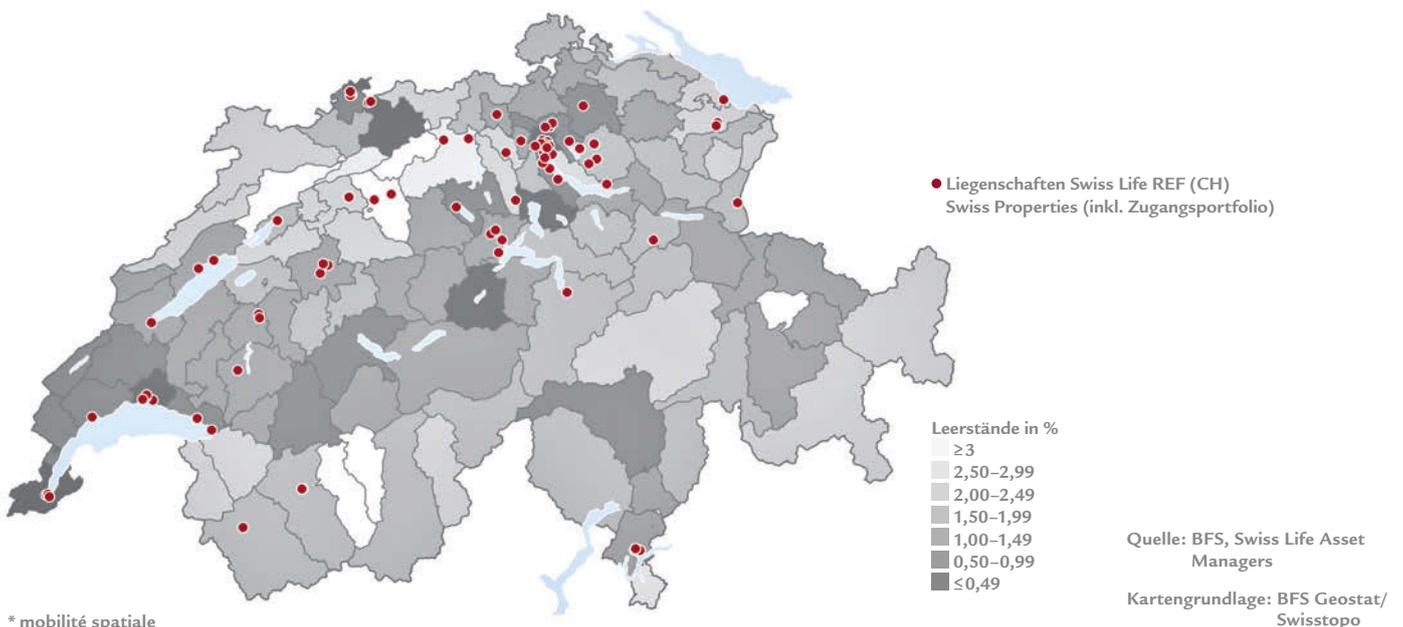
## Emission von Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

*Der 2015 lancierte Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties blickt auf eine erfreuliche Ertrags- und Wertentwicklung zurück. Der selektive Ausbau des Portfolios mit klarem Fokus auf Qualität hat sich bewährt: Schwerpunkt des Fonds bilden Wohnliegenschaften in Schweizer Städten und deren Agglomeration sowie kommerzielle Liegenschaften an zentralen Lagen. Dank dem Fokus auf erstklassige Immobilien und einem aktiven Vermietungsmanagement konnte der Leerstand seit Lancierung des Fonds vermindert werden.*

*Der Fonds richtet sich an qualifizierte Investoren und wird ausserbörslich gehandelt. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Werterhaltung sowie in der Ausschüttung stabiler Erträge.*

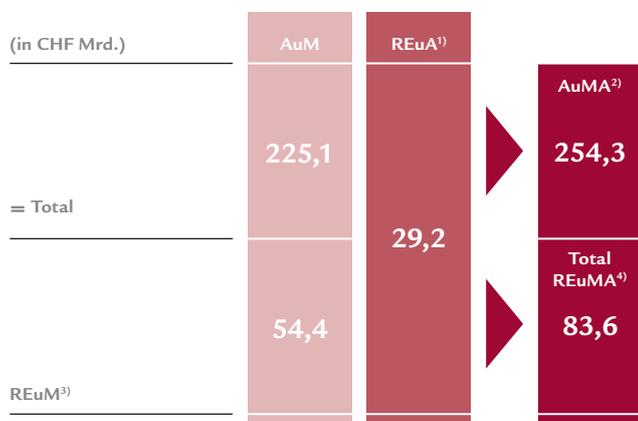
*Swiss Life REF (CH) Swiss Properties plant für 21. November bis 3. Dezember 2018 eine Kapitalerhöhung. Mit den zusätzlichen Mitteln wird der Erwerb eines hochwertigen Liegenschaftensportfolios (Zugangsportfolios) über rund CHF 500 Mio. finanziert. Der Hauptfokus liegt dabei auf Wohnliegenschaften (rund 70% der Erträge) und wirtschaftsstarke Regionen. Durch den Ausbau des Portfolios profitieren Investoren von einer breiteren Diversifikation und einer erhöhten Liquidität.*

### Leerstände Wohnen in den MS\*-Regionen und Liegenschaften Swiss Life REF (CH) Swiss Properties (inkl. Zugangsportfolio)



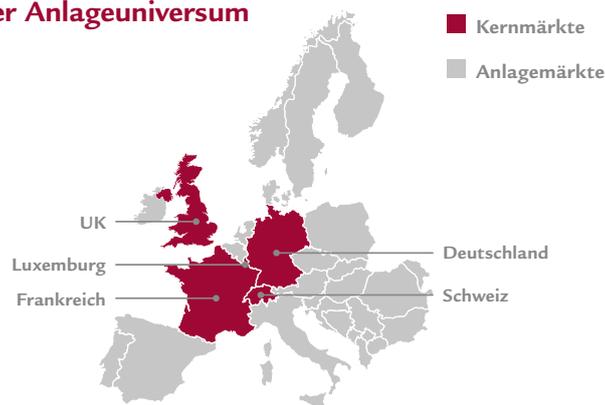
# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



<sup>1)</sup> Real Estate under Administration (nicht in der AuM-Definition von Swiss Life enthalten)  
<sup>2)</sup> Assets under Management and Administration <sup>3)</sup> Real Estate under Management  
<sup>4)</sup> Real Estate under Management and Administration

## Unser Anlageuniversum



## Transaktionsvolumen Immobilien

7,8



(in CHF Mrd.)  
(Durchschnitt 2015, 2016, 2017)

## Mitarbeitende

>1300



## Kontakt

Gerhard Demmelmair  
Head Real Estate Portfolio Management

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

Alle Zahlen per 30. Juni 2018, sofern nicht anders angegeben

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

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

**Impressum:** Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich • Redaktion: Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • Koordination / Lektorat: Lemon Spark GmbH • Layout / Design: nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Fotos: Archiv Swiss Life Asset Managers, ATELIER BRUNECKY, BIRDVIEWPICTURE GmbH, Foto Werder, Thomas Zimmermann • Erscheinungsweise: halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, sondern dient lediglich Informationszwecken. Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): Swiss Life Asset Management AG.

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

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

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