



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers – In Schweizer Immobilien investieren: Stabilität für Anleger mit Marktzugang

Oktober 2026



Zürich

In Schweizer Immobilien investieren – Stabilität für Anleger mit Marktzugang



Der Schweizer Markt bietet eine einzigartige Kombination aus politischer Stabilität, wirtschaftlicher Widerstandsfähigkeit und regulatorischer Weitsicht. Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch hochwertige Baustandards, breit diversifizierte Nutzungsmöglichkeiten und regionale Cluster einerseits sowie durch begrenzte Verfügbarkeit und Zugangsbeschränkungen andererseits aus. Diese strukturellen Merkmale, kombiniert mit der Rolle der Schweiz als globaler sicherer Hafen und Innovationsknotenpunkt, schaffen einen Markt mit geringer Volatilität und langfristiger Wertbewahrung.

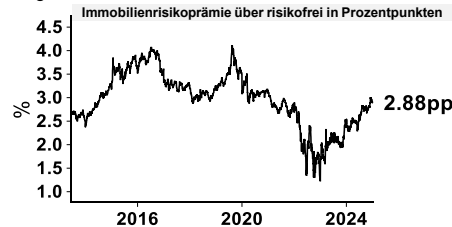
Investoren, die Zugang erhalten, sichern stabile, inflationsgeschützte Cashflows in einem der widerstandsfähigsten Immobilienmärkte der Welt.



Gründe, warum man in die Schweiz investieren sollte

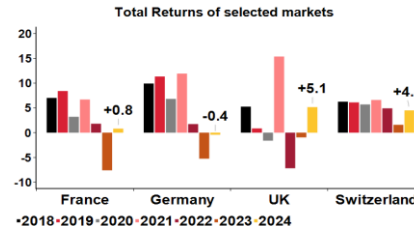
1) Schweizer Marktstabilität

- **Starke, diversifizierte Wirtschaft** mit positivem Wachstum und niedriger Inflationsprognose. Nachfragewiderstandsfähigkeit, unterstützt durch Bevölkerungswachstum, und weltweit aktive große Unternehmen / Organisationen (Pharma, Finanzen)
- **Sehr stabile und starke Währung**, die derzeit einen positiven Absicherungseffekt bietet, wenn man in die meisten Fremdwährungen investiert.
- Sinkende Zinssätze und Inflationserwartungen haben zu einer **Mehrrendite von mehreren Prozentpunkten** bei Immobilieninvestitionen geführt



2) Immobilienaspekte

- Der Schweizer Immobilienmarkt bietet **anleiheähnliche Cashflows** mit Inflationschutz
- **Landknappheit, regulatorische Weitsicht und hohe Markteintrittshürden** als Treiber langfristigen Werts
- **Die Regulierung** (z. B. Lex Koller) begrenzt spekulative Zuflüsse und Investitionen in den Wohnbereich
- Der Schweizer Immobilienmarkt sticht in Europa hervor, indem er in den letzten Jahren konstant **stabile und positive Gesamtrenditen von etwa 4–5 % bietet**



Strategie

Wie man in die Schweiz investiert

- **Arbeiten Sie mit einem etablierten Marktteilnehmer zusammen, der verschiedene Fondsstrukturen bereitstellt**, um einen einzigartigen Zugang zu einem Markt mit hohen Markteintrittsbarrieren zu sichern
- **Zielen Sie auf Kernmetropolregionen** (Zürich, Genf, Basel, Bern, Zug, Lausanne) mit starker Mieter-nachfrage und begrenztem Angebot
- Zugang ist über institutionelle und Privatfonds sowie **Club-Deal-Investment-Strukturen** möglich



Implementierung

Barrierefreie Anlagelösungen

- **Börsennotierte Anlagelösungen:** Schweizer börsennotierte Strategie – Wohnwirtschaft, 2015 gestartet, mit Blick auf Wohnimmobilien, und Schweizer börsennotierte Strategie – Gewerbe, gestartet im April 2026, mit Blick auf erstklassige Gewerbeanlagen. Beide konzentrieren sich auf die wirtschaftlich starken Metropolregionen der Schweiz.
- **Institutionelle Anlagelösung:** Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, ein in Luxemburg ansässiger institutioneller FCP-SIF-Fonds, sowie eine Club-Deal-Plattform, die als in Luxemburg ansässiges AIF strukturiert ist
- **Immobilienmanagement-Mandate:** Eine umfassende Lösung für institutionelle Investoren, die direkt im Besitz befindliche Schweizer Immobilienportfolios aufbauen, halten und aktiv verwalten möchten. Die Dienstleistungen umfassen Portfolio-, Asset- und Immobilienverwaltung, Transaktionen, Finanzierung und ESG.

Quelle(n): Swiss Life Asset Managers, SNB, Meta-Sys, Macrobond, Wüest Partner AG, REIDA, Universität Basel

Der Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt erfordert die richtigen Partner

KPIs des Investmentpartners und des Marktes



Swiss Life Asset Managers Switzerland

Mit einem Gesamtvermögen von 281,8 Milliarden CHF für die Swiss Life Group – darunter 45,4 Milliarden CHF an Schweizer Immobilien – sind wir der zweitgrößte institutionellen Vermögensverwalter in der Schweiz¹



Strategie

Unsere Core-orientierte Strategie vereint Wohn- und Gewerbeimmobilien in ausgewogenen Portfolios und bietet umfassende Wertschöpfung und aktives Vermögensmanagement über den gesamten Immobilienlebenszyklus hinweg



Produktpalette

Umfassende Produktlandschaft, die verschiedene Anlagelösungen für institutionelle und private Investoren



Schweiz

Schweiz AAA-bewertet und eine der stabilsten Volkswirtschaften; CHF als globale sichere Hafen-Währung mit geringer Volatilität



Immobilienmarkt

Die Schweiz bietet ein Umfeld mit niedrigster Inflation und niedrigsten Zinsen in Europa. Der Immobilienmarkt ist durch ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt, das auf einer robusten und gesunden Nutzerbasis basiert

Der Ansatz



Kerninvestitionen

Schweizer Prime Assets liefern stabile Renditen mit Werterhaltung über Zyklen hinweg



Vermögensverwaltung

Hohe Managementeffizienz, langfristige Mieterbeziehungen, geringe Leerstandsquote auf dem Schweizer Markt



Immobilienverwaltung

Fokussierte Immobilienverwaltung, um erstklassige Servicequalität für Mieter und optimale Leistung für Investoren zu gewährleisten



Marktzugang

Institutionelle sowie Einzelhandelsstrukturen bieten ausländischen Investoren das rechtliche und operative Tor



Dekarbonisierung & Digitalisierung

Die Schweizer Regulierung setzt hohe ESG-Standards mit Fokus auf Dekarbonisierung durch; Digitalisierung bringt Effizienzsteigerungen

¹ IPE Top 500 Asset Manager 2024

Zürich, Sihlporte 3

Fallstudie – Swiss Life REF (LUX) ESG Gewerbeimmobilien Schweiz

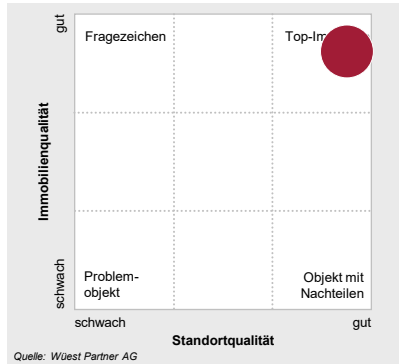
Beschreibung

- Repräsentativer, plastisch gegliederter Kopfbau aus den 1920er-Jahren.
- Die Immobilie wurde komplett renoviert, neu positioniert und anschließend 2014 vollständig vermietet.
- Beliebter Geschäftsstandort mit sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und einer großen Auswahl an Restaurants.
- Alle Büroflächen ab dem zweiten Stock wurden seit 15 Jahren an ein internationales Beratungsunternehmen vermietet.

Lage



Qualitätsprofil



Quelle(n): Swiss Life Asset Managers, Wüest Partner AG, OpenStreetMap

Liegenschaft



Baujahr	1929	Mieteinheiten	28
Renovierung	2012	Parkplätze	15
Landfläche (m ²)	1'447	Gesamtmietfläche (m ²)	5'257

Genf, Rue Micheli-du-Crest 2

Fallstudie: Schweizer börsennotierte Strategie – Wohnbereich

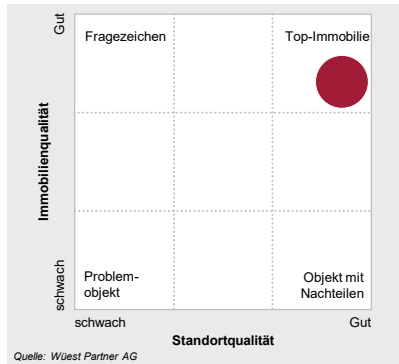
Beschreibung

- Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich im Stadtteil Plainpalais in der Innenstadt von Genf. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohn- und Geschäftsimmobilien. Die Liegenschaft ist gut angebunden und weist städtische Qualitäten auf.
- Das kürzlich renovierte Gebäude (2018) beherbergt 18 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern. Die Apartments sind mittelgroß und bieten einen modernen, soliden Standard.
- Im Erdgeschoss befinden sich vier kleinere Einzelhandelsflächen.

Lage



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1930	Mieteinheiten	18
Renovierung	2018	Parkplätze	-
Landfläche (m²)	420	Gesamtmietfläche (m²)	2'244

Quelle(n): Swiss Life Asset Managers, Wüest Partner AG, OpenStreetMap

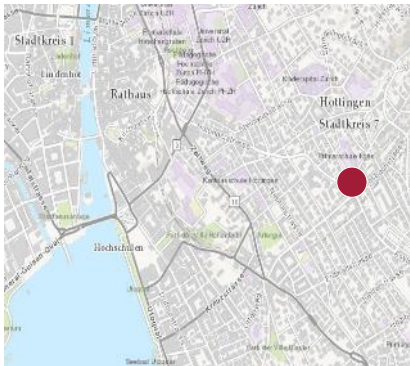
Zürich, Römerhofplatz 5

Fallstudie: Schweizer börsennotierte Strategie – Wohnbereich

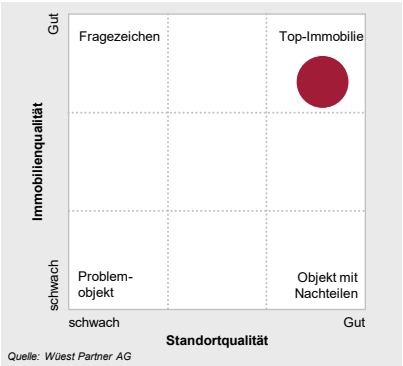
Beschreibung

- Repräsentative Wohn- und Gewerbeimmobilie im gehobenen Stadtteil Hottingen, erbaut 1899.
- Büro- und Einzelhandelsnutzung mit überdurchschnittlichen räumlichen Qualitäten.
- Wohnungen mit Blick auf die Stadt.
- Vollständige Renovierung im Jahr 2008.
- Ankermieter mit einem langfristigen Mietvertrag.

Lage



Qualitätsprofil



Liegenschaft



Baujahr	1899	Mieteinheiten	9
Renovierung	2008	Parkplätze	5
Landfläche (m²)	1'007	Gesamtmietfläche (m²)	2'830

Quelle(n): Swiss Life Asset Managers, Wüest Partner AG, OpenStreetMap

Individuelle Immobilieninvestitions- und Managementlösung

Lösung für Immobilienclub-Deals

Exklusiver Zugang und dedizierte Anlagestrategie

Institutionelle Mitinvestition / Mandat

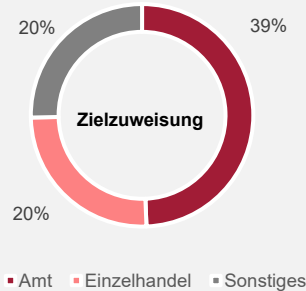
Swiss Life Asset Managers und ein institutioneller Partner bieten qualifizierten Anlegern Zugang zu einer gezielten Strategie, die auf einkommensgenerierende, hochwertige Core-Gewerbeimmobilien in Zürich, Genf, Lausanne, Basel und anderen großen Schweizer Städten abzielt.

Die Partnerschaft vereint eine institutionelle Investor- und Co-Investment-Plattform mit dem lokalen Marktzugang von Swiss Life Asset Managers sowie integrierten Portfolio-, Asset- und Immobilienmanagementfähigkeiten.

Strukturiert als in Luxemburg ansässiges AIF, hat es eine siebenjährige Laufzeit mit einer geplanten Ausstiegsstrategie und kann bei Investoreninteresse in Deutschland zum Vertrieb registriert werden.

Investitionspipeline	Bis zu 1 Mrd CHF
Erstes Closing	CHF 220 Mio.
Verschuldungsquote	48 % (maximal 60 %)
Startdatum (erstes Closing)	01.10.2025
Laufzeit (nach dem ersten Closing)	7 Jahre
Zielanzahl der Immobilien	~10
Target Cash-on-Cash P.A.	2,5%
Ziel IRR p.a.	>3,5 %

Daten zum 30.06.2026



Quelle(n): Swiss Life Asset Managers

Drei Wege für Zugang zu Schweizer Immobilien



Börsennotierte Anlagelösungen

Liquide und börsentäglich handelbar



Institutionelle Investitionslösungen

Dedizierte Fonds- und Mitinvestitionsstruktur



Immobilienverwaltungsmandate

Direktes Eigentum & Individuelle Kontrolle

Swiss listed strategy – Wohnimmobilien

Ein etablierter, breit diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit direktem Eigentum und **Wohnfokus**, der in einkommens- und wertstabile Immobilien an attraktiven Standorten in der Schweiz investiert.

Immobilienmarktwert	CHF 3'247 Mio
Anzahl der Immobilien	194
Wohnanteil	73,1%
Verschuldungsquote	21,7%

Start 2015 | Seit 2019 an der SIX Swiss Exchange notiert

Swiss listed strategy – Gewerbe

Ein diversifizierter **Core/Core+ Gewerbeimmobilienfonds** mit direktem Eigentum, der in hochwertige Immobilien in großen Schweizer Städten und Metropolregionen investiert und den Fokus auf attraktive Mikrostandorte und stabile Einnahmen legt.

Immobilienmarktwert	CHF 639 Mio.
Anzahl der Immobilien	20
Handelsanteil	92,0%
Verschuldungsquote	~ 22 %

Gestartet u. notiert an der SIX Swiss Exchange im April 2026

Daten zum 31.03.2026

Swiss Life REF (LUX) ESG Gewerbeimmobilien Schweiz

Die **Luxemburger Fondsstruktur** (FCP-SIF) hält die Immobilien direkt und verwaltet das Immobilienportfolio aktiv. Diversifizierung wird hinsichtlich Größe, Alter, Nutzung und geografischer Lage erreicht. Aktuelle Nutzungsarten sind Büro 50,7%, Einzelhandel 33,9%, Parkplätze 4,1%, sonstige 11,3%.

Immobilienmarktwert	CHF 1'549 Mio.
Anzahl der Immobilien	39
Verschuldungsquote	24,4%
Startdatum	01.11.2012

Swiss Club Deal-Lösung

Eine dedizierte Anlagestrategie, die als **in Luxemburg ansässiges AIF strukturiert ist** und qualifizierten Investoren Zugang zu einkommensgenerierenden, hochwertigen Core-Gewerbeimmobilien in großen Schweizer Städten bietet.

Erstes Closing	CHF 220 Mio.
Investitionspipeline	Bis zu 1 Mrd CHF
Verschuldungsquote	48%
Laufzeit	7 Jahre

Erstes Closing im Oktober 2025

Daten zum 30.06.2026

Mandatierte Verwaltung der Schweizer Immobilienportfolios, die dem Investor gehören

Swiss Life Asset Managers bietet **umfassende Managementlösungen** für institutionelle Investoren, die ein bestehendes Portfolio verwalten oder ein neues, direkt im Besitz befindliches Schweizer Immobilienportfolio aufbauen möchten.

Der Leistungsumfang ist um die Strategie, Governance und Berichtspflichten des Investors herum strukturiert.

Integriertes Serviceangebot:

- **Portfoliomanagementstrategie**
Leistung, Risiko und Finanzierung
- **Geschäftsplan für Vermögensverwaltung**
Leasing, Investitionskosten
- **Immobilienverwaltung**
Mieter und Dienstleister
- **Transaktionen**
Übernahmen, Veräußerungen und Ausführung

Eigentum	Direkt vom Mandanten gehalten
Strategie	Kundenspezifisch
Verwaltung	Individuelle Entscheidungen
Berichterstattung	Auf Kundenanforderungen zugeschnitten

Daten Stand 30.09.2026

Swiss Life Asset Managers Luxembourg

Niederlassung Deutschland Ansprechpartner



Verena Pickhardt

Head Sales & Marketing
Geschäftsführung
Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH und
Leitung Swiss Life Asset
Managers Luxembourg,
Niederlassung Deutschland

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 97908 118
verena.pickhardt@swisslife-am.com



Christine Holzheu

Head Client Relationship
Institutional Sales

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 240031447
christine.holzheu@swisslife-am.com



Farkhondeh Demirci

Sales Director
Institutional Clients

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1441
farkhondeh.demirci@swisslife-am.com



Mehtap Sahin

Sales Director
Institutional Clients

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 97908153
mehtap.sahin@swisslife-am.com



Jörg Senftleben

Sales Director
Institutional Clients

Clever Str. 36
50668 Köln
Deutschland

T: +49 221 39900 483
joerg.senftleben@swisslife-am.com



Jörg Jaksche

Sales Director
Institutional Sales

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1442
joerg.jaksche@swisslife-am.com



Erik Lavagno

Client Relationship Manager
Institutional Clients &
Pension Solutions

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1433
erik.lavagno@swisslife-am.com

Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person der Swiss Life Asset Managers Division (im Folgenden "Swiss Life Asset Managers") erstellt.

Dieses Dokument dient ausschließlich Marketing- und Informationszwecken und enthält Informationen zu ESG-Aspekten, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, ESG-Bewertungen, ESG-Werte, CO₂-Metriken und Kontroversenexposition (im Folgenden als "ESG-Aspekte" bezeichnet).

Dieses Dokument wurde weder bei einer Regulierungsbehörde einer Gerichtsbarkeit eingereicht noch von dieser genehmigt. Keine Aufsichtsbehörde hat weder die Richtigkeit noch die Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Empfänger dieses Dokuments muss jegliche interne und/oder externe notwendige Beratung anfordern, einschließlich eines Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Buchhaltungsberaters oder eines anderen Fachmanns, um sicherzustellen, dass jede potenzielle Investition ihren Zielen und rechtlichen, steuerlichen, finanziellen, buchförmlichen oder anderen Einschränkungen entspricht und um eine unabhängige Bewertung zu erhalten.

Dieses Dokument stellt kein Angebot zur Ausgabe oder zum Verkauf dar, noch eine Aufforderung zu einem Angebot, (i) Aktien, Anteile oder andere finanzielle Interessen an Investitionen zu zeichnen oder zu kaufen oder (ii) Anlagedienstleistungen anzubieten. Dieses Dokument wird jedem Empfänger nur zu Informationszwecken mitgeteilt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar.

Darüber hinaus stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageanteilen dar, sondern dienen lediglich als kurze Zusammenfassung der Hauptmerkmale der Anlagefonds. Dieses Dokument behandelt nicht notwendigerweise jedes wichtige Thema oder deckt jeden Aspekt der Themen ab, mit denen es sich befasst. Es wurde ohne Rücksicht auf die individuellen finanziellen und sonstigen Umstände der Empfänger erstellt. Es wird keine Garantie für die Eignung und Angemessenheit der hier vorgestellten Anlagefonds oder für die wirtschaftlichen und fiskalischen Folgen einer Investition in diese Anlagefonds und für deren zukünftige Leistung.

Investoren wird geraten, vor einer Investitionsentscheidung unabhängigen Rat einzuholen.

Weder Swiss Life noch eine Gesellschaft der Swiss Life Group noch deren Direktoren, Mitarbeiter, Vertreter und/oder Aktionäre haften für einen finanziellen Verlust oder eine auf Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen getroffene Entscheidungen.

Swiss Life hat alle angemessene Sorgfalt gewaltsam getroffen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Punkten wahr und korrekt sind und dass keine weiteren wesentlichen Tatsachen enthalten sind, deren Ausschluss eine Aussage in diesem Dokument irreführend machen würde. Bestimmte der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen anderer Parteien. Bestimmte Inhalte dieses Dokuments könnten mit Unterstützung von Drittanbietern für künstliche Intelligenz erstellt worden sein.

Weder Swiss Life, noch eine Gesellschaft der Swiss Life Group noch eine andere Person (einschließlich der Direktoren der genannten Unternehmen, deren Mitarbeiter, Vertreter und/oder Aktionäre) übernimmt eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Gegenüber den Empfängern dieses Dokuments wird weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Erklärung, keine Gewährleistung, Gewährleistung oder Verpflichtung gegenüber den Empfängern dieses Dokuments in Bezug auf die Genauigkeit, Vollständigkeit oder sonstige Hinsicht auf die Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahmen gemacht.

Bei der Betrachtung der hier enthaltenen früheren Leistungen sollte jeder Empfänger bedenken, dass die Renditen und der Wert von Fondsanteilen sinken oder steigen können und der Gesamtverlust des in den Einheiten investierten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Die historische Wertentwicklung ist keine ausreichende Grundlage für Prognosen über zukünftige Entwicklungen oder Preisentwicklungen. Vergangene Wertentwicklung ist kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Werte. Dies stellt in keiner Weise eine Garantie für zukünftige Leistungen oder Kapital dar. Die Wertentwicklung berücksichtigt alle auf Fondsebene entstandenen Provisionen und Kosten (z. B. Verwaltungsgebühr). Die Wertentwicklung umfasst nicht die auf Kundenebene entstandenen Kosten (Ausgabe- und Rücknahmekosten sowie Provisionen, Verwahrungsgebühren usw.).

Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen bezüglich der zukünftigen Entwicklung von ESG-Aspekten enthalten, dürfen nicht als Hinweis oder Garantie für zukünftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen angesehen werden. Vergangene Informationen über ESG-Aspekte garantieren keine zukünftigen Ergebnisse oder zukünftige Entwicklung von ESG-Aspekten. Dies stellt in keiner Weise eine Garantie für eine weitere positive Entwicklung der ESG-Aspekte dar.

Dieses Dokument kann "zukunftsgerichtete Aussagen" enthalten, die unsere Einschätzung und Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Allerdings können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere einflussreiche Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse erheblich von unseren Erwartungen abweichen.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an "Professionelle Kunden"-Investoren im Einklang mit dem Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU vom 15. Mai 2014 ("MiFID"), wie in nationales Recht umgesetzt. In Übereinstimmung mit dem MiFID können Sie als institutioneller Kunde als "professioneller Kunde" eingestuft werden. Dieses Dokument ist nicht für "nicht-professionelle Kunden", für die Allgemeinheit, für nicht-professionelle Personen oder für institutionelle Kunden, die sich für diese Kategorie im Sinne des MiFID oder im Sinne einer lokalen Regelung entschieden haben.

Jeder Empfänger dieser Präsentation kann um Klarstellungen und/oder weitere Informationen bitten, indem er die unten genannten Kontaktpunkte kontaktiert.

Für Investoren mit Sitz in Deutschland

Detaillierte Informationen zu den Fonds finden sich in den Dokumenten, die als rechtliche Grundlage für eine mögliche Investition dienen. Sie sind kostenlos erhältlich bei Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125; 60598 Frankfurt am Main, Deutschland.

Kundenservice: investor-services@swisslife-am.com.

*Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben
finanziell selbstbestimmt zu gestalten.*