



SwissLife
Asset Managers

Wohnimmobilien

Gefragtes Anlagesegment mit interessanten Herausforderungen



Objekt in Stade, Deutschland | Quelle: Swiss Life Asset Managers

Mit einem verwalteten Vermögen von über 31 Milliarden Euro sind Wohnimmobilien ein wichtiger Eckpfeiler unserer Anlage- und Immobilienaktivitäten bei Swiss Life Asset Managers und seit Jahrzehnten ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Immobilien-DNA. Wir verfolgen einen langfristigen Ansatz und halten nach wie vor unsere erste Wohnimmobilie, die wir 1893 in Bern, Schweiz, erworben haben.

Wir sind in sieben europäischen Ländern tätig, wobei der Schwerpunkt auf der Schweiz, Deutschland und Frankreich liegt. Über traditionelle Wohnimmobilien hinaus verfügen wir über umfassende Expertise in anderen Wohnbereichen wie Health Care, Hotel, Boarding und Studen Housing. Wir sind die Nummer 1 unter den Verwaltern im Wohnimmobiliensektor in Europa (IPE Top-10-Ranking 2026).



>31 Mrd. EUR

Assets under Management*



>3,9 Mio. m²

Wohnfläche



52.099

Wohneinheiten

Niederlande

443 Wohneinheiten
23.900 m²
AUM 0,1 Mrd. EUR

Frankreich

5.179 Wohneinheiten
407.572 m²
AUM 2,6 Mrd. EUR

Schweiz

35.143 Wohneinheiten
2.770.906 m²
AUM 23,9 Mrd. EUR

Nordics

227 Wohneinheiten
21.857 m²
AUM 0,1 Mrd. EUR

GB

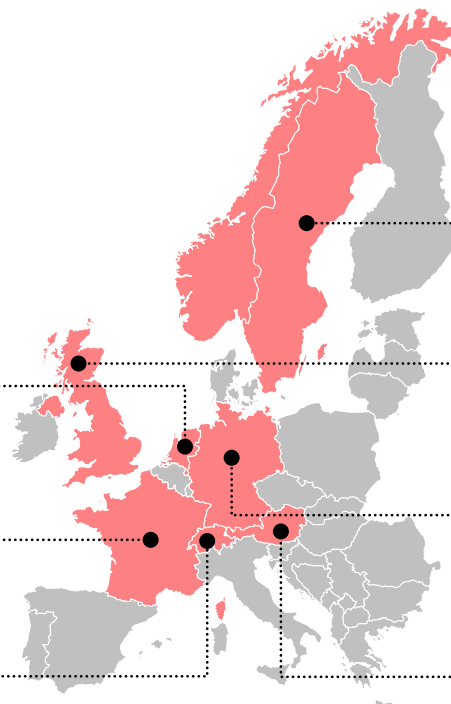
361 Wohneinheiten
23.924 m²
AUM 0,2 Mrd. EUR

Deutschland

10.179 Wohneinheiten
677.425 m²
AUM 2,3 Mrd. EUR

Österreich

567 Wohneinheiten
24.988 m²
AUM 0,1 Mrd. EUR



*Klassisches Wohnen ohne Mixed Use Objekte mit Wohnanteil, ohne Projektentwicklung
Zahlen per August 2026



Objekt in Neu Wulmsdorf, Deutschland | Quelle: Swiss Life Asset Managers



Objekt in Kopenhagen, Dänemark | Quelle: Swiss Life Asset Managers

Erfahrenes, europaweites Spezialisten Team

Über 130 Jahre Erfahrung im Wohnimmobiliensektor sowie unsere umfassenden Kenntnisse aus unserem umfangreichen Immobilienportfolio, das wir über unsere Bilanz halten, zeichnen uns aus. Wir verbinden regionale Nähe und Fachkompetenz in den jeweiligen Ländern mit einheitlichen Instrumenten und Prozessen sowie einem regelmäßigen Austausch zwischen unseren Wohnimmobilienexperten über Ländergrenzen hinweg. Dadurch können wir unseren Kunden ein umfassendes Leistungsspektrum auf allen Ebenen aus einer Hand anbieten. Neben dem Asset-, Transaktions-, Portfolio- und Fondsmanagement im Bereich Wohnimmobilien

bieten wir bei Swiss Life Asset Managers zudem länderspezifische Projektentwicklung (Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser für den Globalverkauf) sowie Immobilienverwaltung an. Darüber hinaus verfügen wir über umfangreiche Erfahrung im Aufbau und in der Verwaltung paneuropäischer Portfolios, beispielsweise in Form unseres Swiss Life REF (DE) European Living Fund für Privatanleger, der in ein breit diversifiziertes Portfolio europäischer Wohnimmobilien investiert und kürzlich den Scope Award „Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential“* gewonnen hat.

Breites Dienstleistungsangebot entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette

	Schweiz Zürich, Hauptsitz in Europa	Mittel- und Osteuropa Frankfurt, Berlin, München, Hamburg, Köln	West- und Südeuropa Paris, Marseille, Roubaix	UK & Irland London	Nordeuropa Oslo, Stockholm, Kopenhagen, Göteborg	Luxemburg
Transaktionsmanagement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Immobilienentwicklung	✓	✓	✓	✓		
Portfoliomanagement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Assetmanagement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Immobilienbewirtschaftung	✓	✓	✓		✓	
Fondsmanagement	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Unser Asset-Management-Team verwaltet 49.618 Wohneinheiten in ganz Europa. Neben den Aufgaben des aktiven Asset Managements, wie der engen Betreuung der Hausverwalter, der Reduzierung

von Betriebskosten und Mietrückständen sowie der nachhaltigen Umsetzung von Mietanpassungen verfügen wir in einigen Ländern auch über umfassende fachliche Kompetenz im Bereich der technischen Immobilienverwaltung.

* Weitere Informationen zu den Scope Awards finden Sie hier : [Scope Awards](#)



Objekt in Zürich, Schweiz | Quelle: Swiss Life Asset Managers



Objekt in Rotterdam, Niederland | Quelle: Swiss Life Asset Managers

Europaweite, volldigitale Real Estate Plattform

Mit unserer führenden Digital Real Estate Plattform stellen wir effizientes Asset Management und einheitliche Prozesse sicher, machen Daten und Entwicklungen transparent und können eine Vielzahl an Abläufen beschleunigen und automatisieren. Hierdurch können wir unseren Kunden größtmögliche Transparenz über ihre Bestände geben. Mittels Simulation von Szenarien zeigen wir Handlungsalternativen, um das Portfolio wertsteigernd zu steuern und weiterzuentwickeln. Erst diese Verfügbarkeit von harmonisierten Daten guter Qualität ermöglicht zukünftig auch den Einsatz von KI als Baustein für eine langfristig zukunftsfähige Immobilienbewirtschaftung. Daten sind ebenfalls

entscheidend, um die richtigen Investitions- und Risikomanagemententscheidungen für Dekarbonisierungspotenziale und Absenkpfade im Portfolio zu treffen.

Über unser neu eingeführtes „Real Estate Decarbonisation Dashboard“ können wir geplante Maßnahmen inzwischen voll integriert bzgl. ihrer Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit und Dekarbonisierung modellieren. Dies erlaubt uns unterschiedliche Szenarien schnell und konsistent gegenüberzustellen und auf Portfolioebene zu konsolidieren.

Dekarbonisierung als die Herausforderung der kommenden Jahre

Viele Bestandshalter mit älteren Wohnportfolien sehen sich mit einem erheblichen Instandhaltungs- und Dekarbonisierungsstau konfrontiert. Neben dem Spannungsverhältnis zwischen umweltfreundlicher Zukunftsperspektive und dem Erhalt einer Mindestprofitabilität ergeben sich hier eine Vielzahl an Herausforderungen bereits bei der Datenerfassung sowie der Priorisierung von Maßnahmen.

Gleichzeitig ist die bestehende Regulatorik in diesem Bereich äußerst komplex und befindet sich zusätzlich in einem stetigen Wandel, der ein hohes Fachwissen und eine laufende Analyse aktueller Vorgaben und Entwicklungen erfordert. Selbst große, professionelle Akteure und Bestandshalter sind mit dieser Komplexität schnell überfordert.

Swiss Life Asset Managers hat hier bereits vor Jahren begonnen die eigenen Bestände systematisch zu prüfen, notwendige Daten zu erfassen und zu bewerten und leistungsstarke Spezialistenteams im Bereich ESG und Dekarbonisierung aufgebaut.

Gemeinsam mit den Experten aus technischem und kaufmännischem Asset Management, haben wir eine überzeugende Leistungsbilanz aufgebaut. Folglich konnten wir Immobilienfachwissen sowie Erfahrung in Portfolioanalyse und Regulatorik mit konkreter Umsetzungskompetenz von technischen Maßnahmen in einzigartiger Weise mehrwertstiftend bündeln.

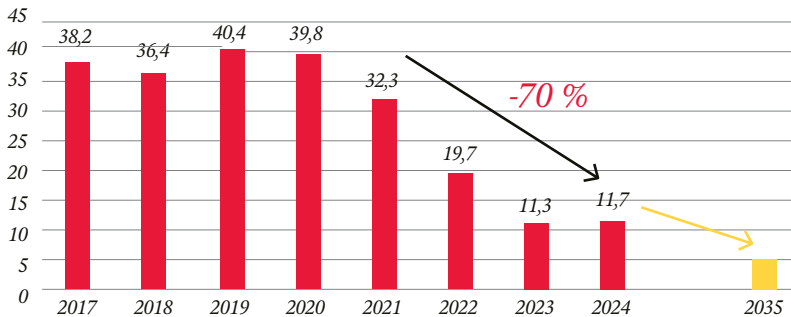
So werden nachhaltige Portfoliostrategien individuell für die einzelnen Mandate erstellt und konsequent umgesetzt.

Fallbeispiel:

Teilportfolio bestehend aus 13 Immobilien, die zwischen 1930 und 1973 in der Schweiz erbaut wurden (siehe Beispielobjekt in Zürich). Das Portfolio mit einem Marktwert von über 120 Millionen CHF wurde 2017 erworben. Zum Zeitpunkt des Portfolioerwerbs wurde ein effizienter Dekarbonisierungsplan erstellt, der eine Reduzierung der CO₂-Emissionen des Portfolios um rund 70 % zwischen 2021 und 2024 ermöglicht.

Effizienz im Fokus

CO₂-Absenkung pro m² Portfolio



Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 70 %. Bis zum geplanten Fernwärmeanschluss im Jahr 2025 kommen teilweise Gas-Heizsysteme als Übergangslösung zum Einsatz.

Gesamtportfolio CO₂e/m² Gross Internal Area (CRREM Methodologie)

Quelle: Swiss Life Asset Managers

Dekarbonisierung von Bestandsportfolien ist bei Swiss Life Asset Managers fest als Teil der Wertsicherung und Risikominimierung im Asset Management verankert. Neben der Reduzierung des negativen Klimabeitrags befassen wir uns hierbei aber auch intensiv mit Maßnahmen zur Sicherung der Ausschüttungsrendite. Neben sozialverträglichen Mietanpassungen bieten hier Fördermittel oder auch moderne Konzepte wie Energy

Contracting Möglichkeiten die Dekarbonisierung allseits finanziell tragbar umzusetzen. Gleichzeitig haben wir umfassende Erfahrung mit der praktischen und möglichst mieterfreundlichen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen und der engen Begleitung von Mietern durch die notwendigen Prozesse.

Erfahrenes Transaktionsteam

Unser eigenes, europaweit tätiges Transaktionsteam mit rund 50 Experten verfügt über umfassende Erfahrung im Aufbau strategischer Immobilienbestände entlang einer individuellen Kundenstrategie. Gleichzeitig sind auch Verkäufe oftmals Teil einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung. Auch hier hilft die enge Vernetzung aller Akteure unter einem Dach eine optimale Lösung für unsere internen und externen Kunden zu erreichen. Swiss Life Asset Managers ist ein führender Akteur bei Transaktionen im Wohnimmobilienbereich mit einem Transaktionsvolumen im Wohnsektor von rund 9 Milliarden Euro* zwischen 2019 und 2025.

Unsere starke regionale Präsenz mit Büros in Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt, Leipzig und München bietet einen einzigartigen Marktzugang inklusive proaktiver Pflege eines belastbaren Netzwerks mit allen relevanten Marktteilnehmern, um geeignete On- und Off-Market-Deals sowie die besten Käufer zu identifizieren.

Hervorragende Erfolgsbilanz in der Steuerung und Umsetzung von Transaktionen:



Object in Saint Louis, France | Source: Swiss Life Asset Manager

- Verkauf von Wohnungen
- Verkauf einzelner Objekte ab 5 Millionen Euro
- Kauf und Verkauf großer Portfolios aller Risikoklassen
- Kauf und Verkauf von Wohnbauprojekten

*Bei gemischt genutzten Immobilien wird der prozentuale Anteil auf Basis der Mieteinnahmen berücksichtigt.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person der Division Swiss Life Asset Managers (nachfolgend «Swiss Life Asset Managers») erstellt.

Dieses Dokument dient lediglich Marketing- und Informationszwecken und enthält Angaben zu ESG-Aspekten, u. a. zu ESG-Ratings, ESG-Scores, Kohlenstoffkennzahlen und Exponiertheit gegenüber Kontroversen (nachfolgend als «**ESG-Aspekte**» bezeichnet).

Dieses Dokument wurde weder bei einer Aufsichtsbehörde eines Landes eingereicht noch von einer solchen genehmigt (einschliesslich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA). Die Richtigkeit oder die Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurde von keiner Aufsichtsbehörde bestätigt. Die Adressaten dieses Dokuments sollten sich eine Finanz-, Rechts- oder Steuerberatung einholen oder sich von einem Buchhalter oder einer anderen Fachperson intern und/ oder extern beraten lassen, um sicherzustellen, dass eine mögliche Anlage mit ihren Zielen übereinstimmt und rechtliche, steuerliche, finanzielle, buchhalterische oder andere Beschränkungen einhält, und um eine unabhängige Beurteilung einzuholen. Dieses Dokument ist weder als Angebot zur Ausgabe oder zum Verkauf noch als Aufforderung (i) zur Zeichnung oder zum Kauf von Aktien, Anteilen oder anderen finanziellen Beteiligungen an Anlagen oder (ii) zur Erbringung von Anlagedienstleistungen zu verstehen. Dieses Dokument wird nur zu Informationszwecken an seine Empfänger verteilt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen zudem keine Anlageberatung, Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder zum Verkauf von Investmentanteilen dar, sondern sollen lediglich einen kurzen Überblick über die Hauptmerkmale der Investmentfonds geben. Dieses Dokument geht nicht zwingend auf jedes relevante Thema oder jeden Aspekt der behandelten Themen ein. Es wurde ohne Berücksichtigung der individuellen finanziellen oder sonstigen Situation der Empfänger erstellt. Eine Garantie wird weder für die Eignung und die Angemessenheit der hier vorgestellten Investmentfonds noch für die wirtschaftlichen und die steuerlichen Folgen einer Anlage in diese Investmentfonds und für ihre künftige Wertentwicklung gegeben.

Anlegern wird geraten, sich vor einer Anlageentscheidung unabhängig beraten zu lassen.

Weder Swiss Life noch ein Unternehmen der Swiss Life-Gruppe noch ihre Direktoren, Mitarbeitenden, Agenten und/oder Aktionäre haften für finanzielle Verluste oder Entscheidungen, die auf der Grundlage der Informationen im vorliegenden Dokument getroffen werden. Swiss Life stellt mit aller erforderlichen Sorgfalt sicher, dass die Aussagen in diesem Dokument in jeglicher wesentlichen Hinsicht wahr und korrekt sind und es keine wesentlichen Tatsachen gibt, deren Auslassung zu irreführenden Angaben in diesem Dokument führen würde. Bestimmte Informationen in diesem Dokument stammen von Dritten. Weder Swiss Life noch ein Unternehmen der Swiss Life-Gruppe noch andere Personen (einschliesslich der Direktionsmitglieder, der Mitarbeitenden, der Agenten und/ oder der Aktionäre der vorgenannten Unternehmen) haften für die Richtigkeit und die Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments werden keine ausdrücklichen oder impliziten Zusicherungen oder Gewährleistungen gemacht bezüglich der Richtigkeit oder der Vollständigkeit oder Ähnlichem dieses Dokuments oder bezüglich der Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Annahmen. Bezüglich der zuvor angegebenen Performance ist zu berücksichtigen, dass die Erträge und der Wert von Fondsanteilen sinken oder steigen können und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals nicht auszuschliessen ist. 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 entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z. B. Verwaltungsgebühr). Auf Ebene der Kunden entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen zur künftigen Entwicklung von ESG-Aspekten umfassen, sollten nicht als Angaben oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufgefasst werden. Vergangenheitsorientierte Informationen zu ESG-Aspekten bieten keine Gewähr für künftige Ergebnisse oder die künftige Entwicklung irgendwelcher ESG-Aspekte. Dies stellt keineswegs eine Gewähr für eine weitere positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar. Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, die 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. Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei den unten genannten Kontaktstellen eine Klarstellung und/oder weitere Informationen verlangen.

Für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland:

Dieses Dokument richtet sich an «professionelle Anleger» und «geeignete Gegenparteien», nicht aber an «Privatkunden» im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) bzw. § 67 des deutschen Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument daher nicht den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen für Informationen für Privatkunden entspricht. Wenn Sie Privatkunde sind und/oder dieses Dokument irrtümlich erhalten haben, löschen oder vernichten Sie es bitte. Detaillierte Informationen zu den Fonds sind in den Dokumenten enthalte

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

www.swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

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