

November 2019

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



**Mehrgenerationen-Projekt –**  
Gränichen: Innovative Ideen über das Bauliche hinaus

**Energetische Sanierung –**  
Genfer Geschäftshaus bereit für Seewasser-Klimatisierung

**Nachhaltigkeitsstrategie –**  
Rundum Verantwortung wahrnehmen



# Inhalt

## 3

### Wirtschaftliches Umfeld

Anhaltende Immobiliennachfrage bei globaler Wirtschaftsabkühlung

## 4

### «Spycher», Gränichen

Einzigartiges Mehrgenerationen-Projekt mit Dienstleistungsbörse

## 6

### Hertensteinstrasse, Luzern

Etabliertes Geschäftshaus: frisch saniert an lebendiger Lage

## 8

### Porza bei Lugano

Viel Sonne, kurze Wege: Altersresidenz an idealem Standort

## 10

### Rue du Marché, Genf

Attraktiver Arbeitsort und innovative Energienutzungsmöglichkeit

## 12

### Wiesenstrasse, Zürich

Kleinwohnungen und Geschäftsräume im beliebten Seefeld

## 14

### Nachhaltig in die Zukunft

Rundum Verantwortung wahrnehmen



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Immobilien sind weltweit für rund einen Drittel der Treibhausgasemissionen, 30% des Energiebedarfs und 40% des Verbrauchs aller natürlichen Ressourcen verantwortlich.\* Das Thema Nachhaltigkeit ist für Immobilieneigner somit von grosser Bedeutung. Als langfristig orientierter Investor sind wir der Nachhaltigkeit besonders verpflichtet. Unser ganzheitlicher Anlageprozess hilft uns, gleichzeitig Renditen zu erzielen sowie unser Portfolio nachhaltiger zu führen und zu entwickeln. Wir verfolgen dabei einen iterativen Prozess, bei welchem neue Massnahmen identifiziert und bestehende angepasst werden. Des Weiteren unterziehen wir uns einem systematischen Benchmarking. Dieser Prozess führt zu einer methodischen Verbesserung unseres Portfolios hinsichtlich Nachhaltigkeit. Oder anders gesagt, what get's measured, get's done!\*\*

Seit letztem Jahr beteiligen wir uns am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Wir sind stolz darauf, dass alle unsere Schweizer Bestandes-Portfolios dieses Jahr das GRESB Label «Green Star» erreicht haben. Doch damit nicht genug: Wir werden weiterhin unser Bestes geben und sind bestrebt, uns kontinuierlich zu verbessern.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

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

\*Quelle: Finanz-Initiative des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEPFI)

\*\* in Anlehnung an Peter Drucker



# Herausfordernd, aber noch immer attraktiv

Während sich die globale Wirtschaft abkühlt, bleibt das Interesse der Investoren an Immobilien ungebrochen. Freilich sind die Entwicklungen auf den Märkten genau zu beobachten und der Bedarf an professionellem Asset Management bleibt zweifellos hoch.

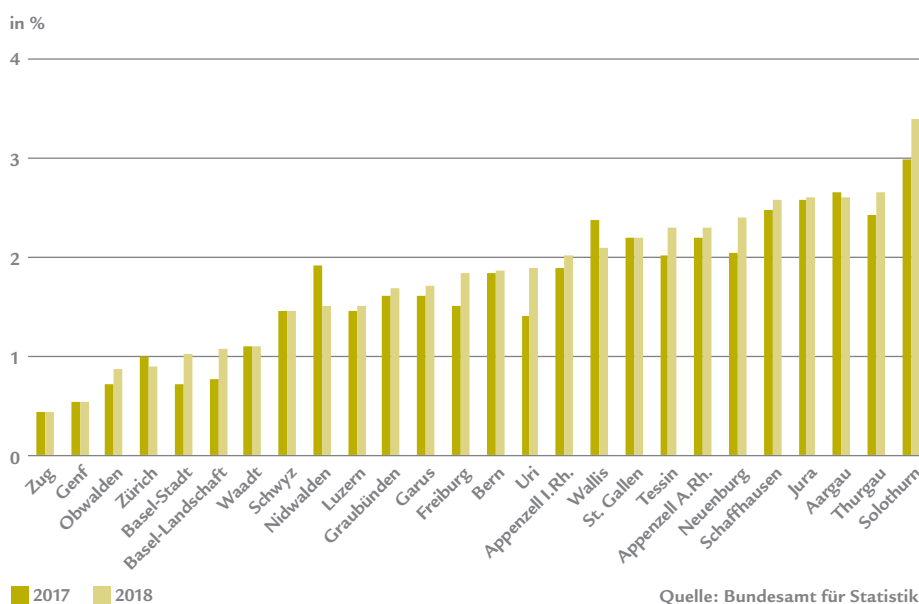
Francesca Boucard, Economist Real Estate, Swiss Life Asset Managers

Auch 2019 halten uns verschiedene politische Entwicklungen auf Trab und deren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft müssen scharf beobachtet werden. Dies gilt aufgrund ihrer starken Abhängigkeit vom ausländischen Handel vor allem für die Schweiz: Ihr Exportanteil nach China ist zum Beispiel grösser als der jeder anderen Industrienation. Deutschland, ebenfalls ein wichtiger Handelspartner, durchlebt derzeit eine beachtliche wirtschaftliche Abkühlung, die in eine (technische) Rezession münden könnte. Gleichzeitig hat die Fed die Ära der Zinssenkungen wiedereröffnet. Dadurch hat sich der Schweizer Franken aufgewertet und die mögliche Reaktion der Schweizerischen Nationalbank wird lebhaft diskutiert.

Sowohl die Abhängigkeit vom Handel wie auch die Aufwertung des Schweizer Frankens sind der Grund für unsere eher vorsichtige Prognose für die Schweizer Wirtschaft. Dies gilt insbesondere für jene Sektoren, die mit der benachbarten Eurozone im Wettbewerb stehen. Während die Schweizer Arbeitslosenquote weiterhin sehr niedrig ist, führt die mögliche technische Rezession in Deutschland zu einer vorsichtigen Investitions- und Einstellungsaktivität bei den hiesigen Unternehmen. Trotzdem zeigt der Indikator der Beschäftigungsaussichten weiterhin nach oben.

Die sich abschwächende Wirtschaft lässt gleichzeitig die Zinsen auf sehr niedri-

## Leerstandsquote des Wohnungsbestands auf Ebene der Kantone im Vergleich 2018 und 2017



gen Niveaus verharren. Beim Schreiben dieser Zeilen liegt unsere Prognose der 10-jährigen Bundesobligationen für 2022 unter Null. Dies führt ziemlich offensichtlich dazu, dass die Immobilieninvestitionen relativ attraktiv bleiben und die Nachfrage von Seiten der Investoren hoch bleiben wird. Gleichzeitig beobachten wir die Entwicklungen auf den Märkten genau. So sind aufgrund der regen Bautätigkeit gesamtschweizerisch steigende Leerstandsquoten zu notieren (Leerstandsquote per 1. Juni 2019: 1,66%; Leerstandsquote Vor-

jahr: 1,62%), wobei die regionalen Unterschiede teilweise erheblich sind. Während in den meisten Kantonen ein weiterer Anstieg festzustellen war, hat in den Kantonen Zürich und – überraschenderweise – Aargau, die Anzahl der Leerwohnungen abgenommen. Nichtsdestotrotz besteht aktuell ein Umfeld, in dem das Marketing von Flächen eine Herausforderung sein kann und professionelles Asset Management gefragt ist. ■

Redaktionsschluss: 15.09.2019

# Gränichen: Mit professionellem Asset Management zum Ziel

Die neu erstellte Wohnüberbauung «Spycher» mit 109 Wohnungen fügt sich organisch in das südwestliche Tal von Gränichen ein. Der Bahnhof ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Umgeben von erholsamer Stille und harmonischer Aussicht überzeugt die Lage mitten in der Gemeinde Gränichen. Aufgrund der hohen Bautätigkeit im Kanton Aargau erweist sich die Vermarktung eines solchen Projektes allerdings als anspruchsvoll. Hierfür sind ein professionelles Asset Management sowie ein stimmiges Gesamtpaket notwendig.

Entscheidend ist das auf die Zielgruppe ausgerichtete Produkt mit einem intelligenten Grundriss, ein auf den Markt abge-

stimmter Mietzins sowie der richtige lokale Vermarktungspartner zu haben. In ihrem Inneren überzeugen die Wohnungen durch einen attraktiven Koch-, Ess- und Wohnbereich, begehbare Duschen, eigene Waschmaschinen/Tumbler im Reduit und grosszügige Aussensitzplätze und Balkone.

Neben den gut konzipierten Wohnungen wird in der Überbauung ein in der Schweiz einmaliges Mehrgenerationen-Konzept umgesetzt: Die Wohnbaugenossenschaft DOMUM vermietet 40 bezahlbare altersgerechte Wohnungen. DOMUM bietet in der Siedlung «Spycher» zudem diverse Möglichkeiten, sich aktiv zu beteiligen oder Tätigkeiten abzugeben: von

der Siedlungsassistenz über den Wäsche-Service und den Fitnessraum bis hin zur «Börse». Diese ermöglicht den Bewohnern der Wohnsiedlung, Services wie Fahrdienste, Pflanzen giessen oder schwere Einkäufe tragen zu buchen.

Dass das Gesamtpaket stimmt, zeigt sich auch in einem erfreulichen Vermietungsstand: Die 29 Wohnungen der ersten Bau-Etappe konnten alle vor Bezug per Sommer 2019 vermietet werden. Von den 80 Wohnungen der zweiten Etappe mit Bezug per 1. November 2019 sind nur noch vier Wohnungen verfügbar und davon bereits drei reserviert. ■

Das Projekt «Spycher» zeichnet sich durch seine zurückhaltende und ebenso moderne wie durchdachte Architektur aus.



Quelle: Swiss Interactive AG





Quelle: Foto Werder

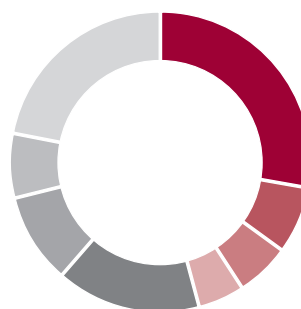
Dank ihren intelligenten Grundrissen stossen die lichtdurchfluteten Wohnungen auf eine hohe Nachfrage.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

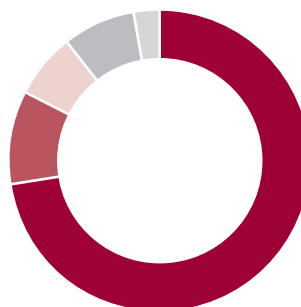
### Kennzahlen per 30.09.2019

Marktwert Immobilien	CHF 2494,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	193
Vermietungsquote	96,7%
Fremdfinanzierungsquote	14,5%
Nettovermögen (NAV)	CHF 2046,2 Mio.
Performance YTD	4,63%
Performance 2018	5,36%
Performance 2017	6,06%
Performance 2016	6,52%
Performance seit Lancierung	5,74% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	27,9%
Bern	7,2%
Innerschweiz	5,9%
Westschweiz	5,1%
Nordwestschweiz	15,4%
Ostschweiz	9,7%
Südschweiz	7,1%
Genfersee	21,7%



### Nutzungsarten

Wohnen	72,6%
Büro	10,0%
Verkauf	6,8%
Parking	7,8%
Nebennutzungen	2,8%

# Erfolgreiche Repositionierung an der Haupteinkaufsstrasse in Luzern

Die Verkaufsliegenschaft befindet sich in der Altstadt von Luzern an der Hertensteinstrasse. Diese bietet für Fussgänger zahlreiche Cafés, Geschäfte und Restaurants zum Verweilen und ist daher eine der höchstfrequentierten Strassen der Stadt. Sie liegt unweit vom Schwanenplatz, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der täglich von zahlreichen Reisebussen angefahren wird.

Die Liegenschaft wurde in den 70er Jahren erbaut und bis in die 80er von Coop-City genutzt. Danach mietete sich das schweizerische Modegeschäft Charles Vögele ein, welches im Jahr 2016 vom italienischen Modehaus OVS übernommen

wurde. Im Sommer 2018 zog sich OVS aus der Schweiz zurück. Dieser Mieterwechsel wurde genutzt, um das Gebäude einer Gesamtsanierung zu unterziehen und die rund 6 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer Multi-Tenant-Lösung zuzuführen.

Die Sanierung umfasst die Aufteilung der grossen Verkaufsflächen, die Erneuerung der Haustechnikanlage sowie die Anpassung des Brandschutzes an die aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Schaufensteranlage und der Haupteingang des Gebäudes werden neu gestaltet sowie die Statik des Gebäudes den heutigen Normen angepasst. Der grösste Teil der Flächen konnte bereits ein Jahr vor der Wiedereröff-

nung im März 2020 an bonitätsstarke Kunden vermietet werden. Es wurden nicht nur langfristige Mietverträge abgeschlossen, sondern auch die Mieterträge signifikant erhöht. Die oberen Geschosse wurden bis anhin als Lagerräume sowie für die alte Haustechnikanlage genutzt. Beides befindet sich neu im Untergeschoss, womit die oberen Stockwerke nun zu Büros und Wohnungen umgebaut werden.

Die Immobilie ist eine der grössten Liegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz. Dank der Gesamtsanierung und Repositionierung ist das Gebäude neuwertig und bietet langfristig gesicherte Erträge. ■

Die Hertensteinstrasse liegt mitten in Luzern und lädt mit ihren zahlreichen Cafés, Geschäften und Restaurants zum Verweilen ein.



Quelle: Imre Bartal, Architron GmbH





Quelle: Imre Bartal, Architron GmbH

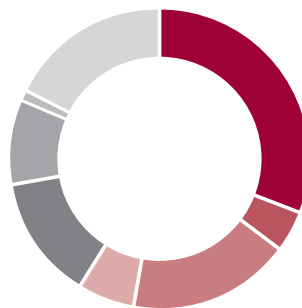
Die sanierten Verkaufsflächen stossen auf eine hohe Nachfrage und konnten bereits ein Jahr vor Wiedereröffnung vermietet werden.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN CH0136837587  
Lancierungsdatum 01.11.2011  
Portfoliomanager Nils Linsi

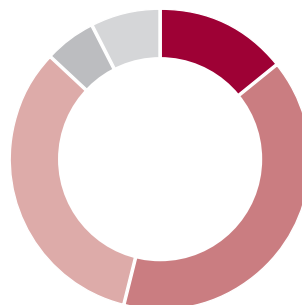
#### Kennzahlen per 30.09.2019

Marktwert Immobilien CHF 1337.8 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 88  
Vermietungsquote 96,4 %  
Fremdfinanzierungsquote 16,4 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 1070,0 Mio.  
Performance YTD 4,34 %  
Performance 2018 4,97 %  
Performance 2017 5,55 %  
Performance 2016 5,25 %  
Performance seit Lancierung 5,22 % p. a.



#### Geografische Aufteilung

Zürich	31,0 %
Bern	4,4 %
Innerschweiz	17,6 %
Westschweiz	5,9 %
Nordwestschweiz	13,5 %
Ostschweiz	9,1 %
Südschweiz	1,0 %
Genfersee	17,5 %



#### Nutzungsarten

Wohnen	14,4 %
Büro	39,5 %
Verkauf	33,2 %
Parking	5,6 %
Nebennutzungen	7,3 %

# Tertianum Porza: Eine Altersresidenz an einzigartiger Lage

In der Gemeinde Porza in unmittelbarer Nähe der Stadt Lugano ist eine Seniorenresidenz geplant, welche durch Tertianum betrieben wird. Die Residenz ist durch den öffentlichen und individuellen Verkehr bestens erschlossen. Das Zentrum der Stadt Lugano kann in wenigen Minuten erreicht werden. Eingebettet in viel Grünraum, sind von hier aus Geschäfte, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten in Gehdistanz erreichbar.

Der Bezug ist für den Sommer 2020 geplant. Die Altersresidenz bietet grosszügige und schwellenlose Grundrisse, einladende Balkone sowie eine Einstellhalle für Fahrzeuge. Das Gebäude wird 40 Mietwoh-

nungen mit Services, 39 Zimmer in der Pflegeabteilung sowie diverse Nebenräume wie Empfang, Restaurant, Aufenthaltsraum und Stationszimmer beinhalten. Darüber hinaus soll es über 8 Demenzpflegezimmer verfügen. Die ganze Liegenschaft wird durch Tertianum gemietet und betrieben. Im Erdgeschoss befindet sich eine Fläche von rund 140 m<sup>2</sup>, welche einer Verkaufsnutzung zugeführt werden kann.

Die Tertianum-Gruppe gehört zu den grössten Schweizer Anbietern von «Wohnen im Alter» in verschiedenen Formen. Sie ist in allen Sprachregionen vertreten und mit einem Track-Record von über 35 Jahren bestens etabliert. Rund 4500 Mitarbeitende

sind bei Tertianum beschäftigt. Diese sind für den Betrieb der 77 Standorte mit rund 1800 Appartements und Wohnungen sowie über 3000 Pflegebetten verantwortlich. Der erfahrene Betreiber gewährleistet seinen Gästen eine hohe Lebensqualität und ist für die Anlagegruppe «Alter und Gesundheit» ein idealer Mieter mit langfristiger Bindung zum Standort Porza. ■

Eingebettet in viel Grünraum, aber nur wenige Minuten vom Zentrum Luganos entfernt.







Quelle: Artisa Developer AG

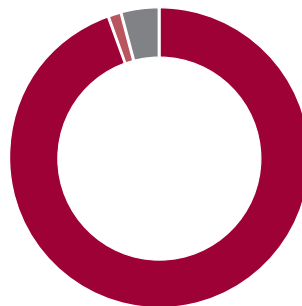
Die Bewohner geniessen eine spektakuläre Aussicht auf Lugano.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

ISIN	CH0385556482
Lancierungsdatum	01.12.2017
Portfoliomanager	Nils Linsi

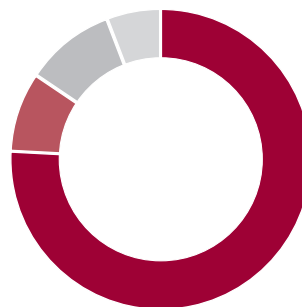
### Kennzahlen per 30.09.2019

Marktwert Immobilien	CHF 226,6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	8
Vermietungsquote	98,8%
Fremdfinanzierungsquote	15,5%
Nettovermögen (NAV)	CHF 191,3 Mio.
Performance YTD	4,51%
Performance 2018	5,18%
Performance 2017	n/a
Performance 2016	n/a
Performance seit Lancierung	5,43 % p. a.



### Geografische Aufteilung

■ Zürich	94,5 %
■ Bern	1,4 %
■ Nordwestschweiz	4,1 %



### Nutzungsarten

■ Wohnen ohne stationäres Angebot	76,0 %
■ Pflegeeinrichtungen und Altersheime	8,5 %
■ Services und Verkauf	9,7 %
■ Nebennutzungen und Parking	5,7 %

# Erfolgreiche Gesamtsanierung in der Innenstadt von Genf

Das achtgeschossige Geschäftshaus wurde 1979 in Skelettbauweise erstellt. Es liegt am westlichen Ende der Rue du Marché. Zusammen mit der Rue du Rhône und der Rue du Rive gehört sie zu den Haupteinkaufsstrassen der Stadt Genf. Die Strasse weist somit eine der höchsten Passantenfrequenzen in der Schweiz auf. Die Tram- und Bushaltestellen Bel-Air und Molard sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Das unterstreicht die gute Verkehrsanbindung der Liegenschaft.

Im Frühjahr 2019 wurde das Gebäude energetisch saniert. Fassade und Fenster wurden erneuert. Die Haustechnikanlage hat man ersetzt und für eine zukünftige

Seewasserheizung/-kühlung ausgelegt. Sobald die Stadt diese innovative Energienutzung zur Verfügung stellt, kann die Inbetriebnahme initiiert werden.

Die Liegenschaft bildet den Abschluss der Häuserzeile zwischen der Rue du Marché und der Rue de la Rôtisserie. Die Büronutzer geniessen daher eine dreiseitige Aussicht in die umliegenden Strassen und auf den Place de la Fusterie mit dem Temple de la Fusterie. Lichtdurchflutete Räume sind das Resultat der grossen Fensterfronten und tragen zu einem attraktiven Arbeitsumfeld bei. Die Normalgeschosse mit 300 m<sup>2</sup> sind perfekt für helle und moderne Büroflächen dimensioniert und ermöglichen eine

hohe Nutzungsflexibilität. Das leicht zurückversetzte Attikageschoss ist auf allen Seiten von einer Terrasse umgeben.

Die Verkaufsflächen werden grösstenteils vom Schweizer Traditionsunternehmen Victorinox genutzt, das mit seinem Flagship Store über drei Geschosse residiert. Das Erdgeschoss teilt sich Victorinox mit Rituals, dem erfolgreichen Unternehmen für Home- und Körperpflegeprodukte.

Mit bonitätsstarken Mietern in den Verkaufsflächen und attraktiven Büroräumen in den oberen Geschossen sind die Mieterträge der Liegenschaft langfristig gesichert, was zu einer nachhaltigen Wertentwicklung des Portfolios beiträgt. ■

Aus dem achten Geschoss des Geschäftshauses bietet sich eine atemberaubende Aussicht auf die Genfer Innenstadt.



Quelle: Dany Malu





Quelle: Dany Malu

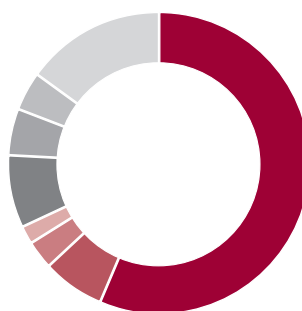
Die stark frequentierte Rue du Marché gehört zu den attraktivsten Passantenlagen der Schweiz.

**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (LUX)  
Commercial Properties Switzerland**

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 01.11.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

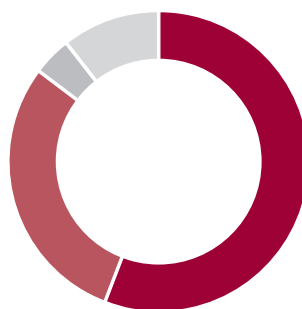
**Kennzahlen per 30.09.2019**

Marktwert Immobilien CHF 1068,2 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 34  
Vermietungsquote 97,5 %  
Fremdfinanzierungsquote 17,6 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 841,7 Mio.  
Performance YTD 3,41 %  
Performance 2018 4,62 %  
Performance 2017 4,92 %  
Performance 2016 6,00 %  
Performance seit Lancierung 5,05 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	56,6 %
Bern	6,7 %
Innerschweiz	2,9 %
Westschweiz	2,1 %
Nordwestschweiz	7,7 %
Ostschweiz	4,8 %
Südschweiz	4,0 %
Genfersee	15,2 %



**Nutzungsarten**

Büro	56,1 %
Verkauf	29,2 %
Parking	4,3 %
Nebennutzungen	10,4 %

# Sanierung im Zürcher Seefeld

Das Wohn- und Geschäftshaus «Wiesenstrasse 8/10» im Zürcher Seefeld wurde 1981 als Stützenbau mit einer hochwertigen Metallfassade errichtet. Zwei Hauseingänge erschliessen rund 4000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 14 Wohnungen. Einige Meter von der Seefeldstrasse zurückversetzt, bietet das Gebäude eine Kombination aus Ruhe und Diskretion, aber auch eine Vielzahl an Gastronomie-, Freizeit- und Einkaufsangeboten in unmittelbarer Nähe. Der Weg zum Zürichsee und zum Bahnhof Stadelhofen beträgt nur wenige hundert Meter.

Swiss Life Asset Managers hat die Liegenschaft im Jahr 2019 einer Teilsanierung unterzogen. Dabei wurden die Wohnungen komplett erneuert. Grosszügige und offen gestaltete Küchen ersetzen die ehemals kleinen, abgeschlossenen Einheiten.

Der Wohn-Ess-Bereich wurde aufgewertet und das Raumgefühl verbessert. In den Bädern wichen Badewannen und braune Platten modernen geräumigen Duschen. Die Eingangsbereiche der Wohnungen erhielten Garderobenschränke sowie Waschmaschinen und Tumbler.

Die überdurchschnittlichen Raumhöhen und der hohe Fensteranteil, die im Erstellungsjahr dem angebauten Geschäftstrakt entnommen wurden, verleihen den nun sanierten Wohnungen die Grosszügigkeit eines Lofts. Nach Abschluss der Sanierung wurde die Hälfte der zwei und drei Zimmer umfassenden Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben und innert kürzester Zeit absorbiert. Die Zahlungsbereitschaft für moderne Kleinwohnungen an innerstädtischer Lage, ins-

besondere in Zürich, zeigt sich damit weiterhin als sehr hoch.

Im Geschäftstrakt wurden Wärmezeugung und Belüftung ersetzt. Zusätzlich zur Vorkonditionierung der Zuluft wurde eine parallele Kälteversorgung installiert, welche in den Mietflächen bei Bedarf die Kühldecken versorgt. Neue Rafflamellenstoren mit zentraler Steuerung reduzieren fortan den sommerlichen Wärmeeintrag. Damit sind auch die Büroflächen im lokalen Markt gut positioniert und leisten ihren Beitrag für konstante und sichere Erträge. ■

Die hochwertige Metallfassade verleiht der Liegenschaft im Zürcher Seefeld einen repräsentativen Charakter.







Quelle: Swiss Life Asset Managers

Die grosszügigen, offen gestalteten Küchen sorgen für hohe Wohnqualität.

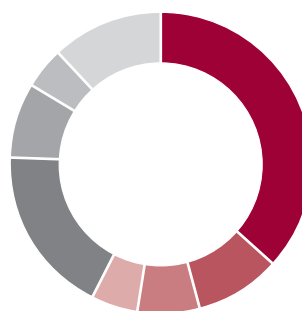
### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

### Kennzahlen per 31.03.2019

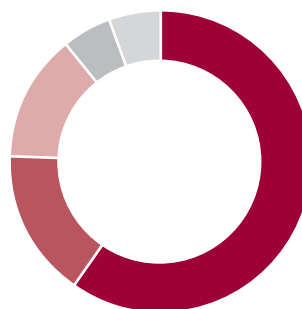
Marktwert Immobilien	CHF 1236,2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	87
Vermietungsquote	96,9 %
Fremdfinanzierungsquote	20,6 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 961,9 Mio.
Performance YTD <sup>1)</sup>	12,83 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance 2017	6,08 %
Performance 2016	16,09 %
Performance seit Lancierung <sup>1)</sup>	9,54 % p. a.

<sup>1)</sup> Kennzahlen per 30.09.2019



### Geografische Aufteilung

Zürich	36,7 %
Bern	9,3 %
Innerschweiz	6,6 %
Westschweiz	5,0 %
Nordwestschweiz	18,0 %
Ostschweiz	8,1 %
Südschweiz	4,6 %
Genfersee	11,7 %



### Nutzungsarten

Wohnen	59,8 %
Büro	15,9 %
Verkauf	13,6 %
Parking	5,4 %
Nebennutzungen	5,3 %

# Nachhaltige Immobilienanlagen: Verantwortung zahlt sich aus

Seit über 125 Jahren ist die Risikostrategie der Swiss Life Asset Managers auf Langfristigkeit ausgelegt – Nachhaltigkeit «avant la lettre». Heute erfassen ihre Massnahmen zu höherer Nachhaltigkeit jeden Bereich – vom Ankauf bis zum operativen Betrieb von Immobilien.

Alfonso Tedeschi, Product und Service Manager, Swiss Life Asset Managers  
Dominik Pfoster, Head Responsible Investment, Swiss Life Asset Managers

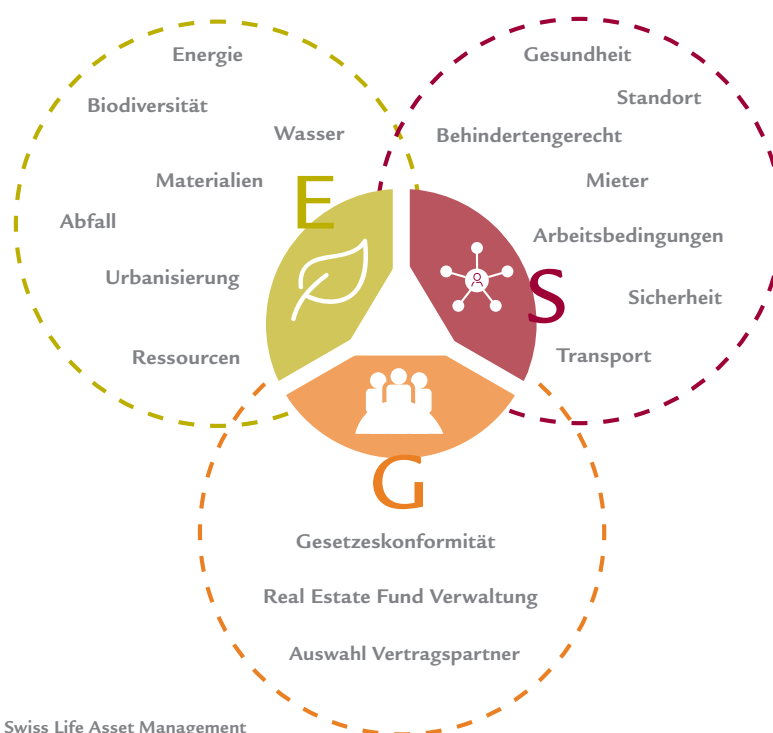
Laut der Finanz-Initiative des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP FI) ist der Gebäudesektor für 30% (Schweiz: 26%, Stand 2017) der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich sowie für 40% des weltweiten Energieverbrauchs. Umweltauflagen, die meist dem Pariser Klimaabkommen zu verdanken sind, und die zunehmende Sensibilität der Mieter hinsichtlich einer nachhaltigen Lebensgestaltung, beeinflussen den Anlageprozess im Immobilienbereich beträchtlich. Für grosse Unternehmen ist Nachhaltigkeit bei der Suche nach Büroflächen oft ein entscheidendes Auswahlkriterium. Nicht selten wird dabei auf Qualitätslabel wie «LEED», «BREEAM», «SNBS» oder «Minergie» geachtet. Das Thema Nachhaltigkeit stellt Immobilieneigentümer somit vor Herausforderungen, birgt aber auch die Chance, einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele zu leisten.

Wir von Swiss Life Asset Managers sind uns unserer Verantwortung als grösster europäischer Immobilieninvestor bewusst und behandeln das Thema Nachhaltigkeit mit hoher Priorität. Seit geraumer Zeit verwenden wir Methoden, bei welchen alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen zum Tragen kommen: Environment (E), Social (S), Governance (G). Dieser gesamtheitliche Anlageprozess hilft uns, attraktive Renditen zu erzielen sowie unser Portfolio

nachhaltiger zu führen und zu entwickeln. Wir sind deshalb bestrebt, ESG-Faktoren in den gesamten Zyklus unserer Immobilienaktivitäten, von der Akquisition und Projektentwicklung über das Management bis hin zur Veräusserung der Anlagen, zu integrieren. Diese Vorgehensweise gewährleistet die langfristige Attraktivität unserer

Liegenschaften als Anlage- und Mietobjekte. Im Fokus stehen der schonende Umgang mit Ressourcen und die Reduktion ökologischer und sozialer Belastung von Umwelt und Gesellschaft. Der Einsatz intelligenter technologischer Innovationen soll zudem den ökologischen Fussabdruck reduzieren.

## ESG-Nachhaltigkeitsdimensionen



Quelle: Swiss Life Asset Management



### In Einklang mit den Anspruchsgruppen

Nachhaltige Anlageansätze zu entwickeln, ist uns ein zentrales Anliegen. Swiss Life Asset Managers verfolgt dafür einen iterativen Prozess, bei welchem neue Nachhaltigkeitsmassnahmen identifiziert und bestehende angepasst werden. Dazu stimmen wir die Immobilienstrategie und Ziele mit den Bedürfnissen unserer Anspruchsgruppen wie Anleger, Mieter und Mitarbeiter ab. Daraufbasierend werden Massnahmen abgeleitet und umgesetzt. Auswirkungen werden mittels umfangreichen Monitorings überwacht und einem systematischen Benchmarking unterzogen. Durch die interne und externe Berichterstattung lassen sich Chancen und Potentiale erkennen und aufzeigen. Der zirkuläre Prozess führt zu einer stetigen Verbesserung unserer Portfolioqualität bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten und resultiert damit in einer Win-Win-Situation für uns und unsere Anspruchsgruppen.

### Gezielte Massnahmen über den gesamten Anlageprozess

Nachhaltigkeit hat bereits flächendeckend in unseren Anlageprozess Einzug gehalten. So verwenden wir beispielsweise eine fundierte Due-Diligence-Checkliste, welche ESG-Kriterien bereits beim Ankauf der Immobilienanlagen berücksichtigt (Energieversorgung, Abfallmanagement, Innenraumqualität, Verkehrserschliessung, Qualität der Dienstleister etc.). Insgesamt bewerten wir das Optimierungspotenzial bei Bestandsliegenschaften als am höchsten. Die Reduktion der Lebenszykluskosten, insbesondere durch energetische Sanierungen, Betriebsoptimierungen und vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien steht hierbei im Vordergrund. Als Basis werden die Energiedaten unserer Objekte für die Weiterentwicklung des Portfolios laufend erfasst. Eine verlässliche Daten-

grundlage ist die Voraussetzung für eine nachhaltige Portfoliosteuerung. Mit Heizungssanierungen, Fensterersatz oder Fassadeisolation reduzieren wir den Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoss unserer Gebäude. Bei Sanierungen werten wir zudem mit Umgebungsgestaltung wie etwa Begrünungen die Umgebung auf.

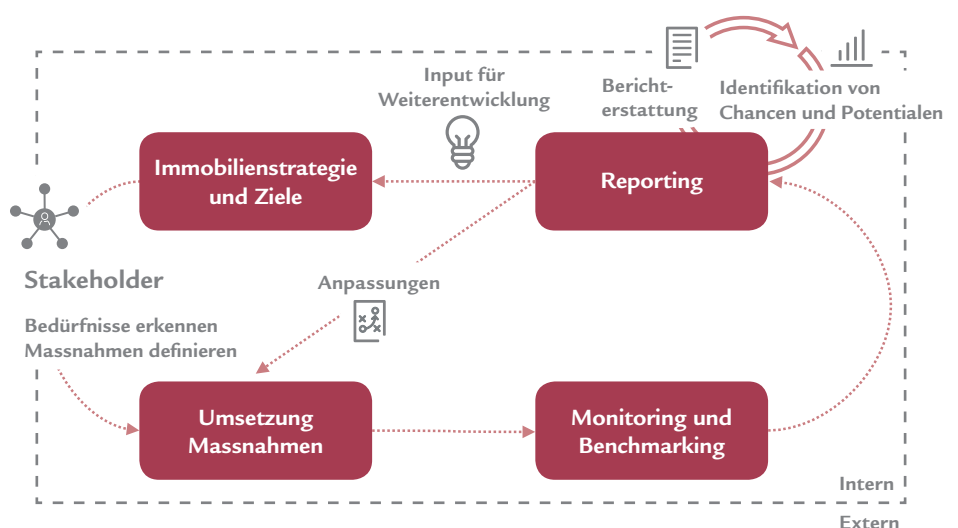
Zusätzlich sensibilisieren wir Mieter, Nutzer und Bewirtschafter für Nachhaltigkeitsaspekte. Zum Beispiel informiert Swiss Life Asset Managers seine Mieter proaktiv hinsichtlich ökologischen Nutzerverhaltens. Ziel ist es, ihnen aufzuzeigen, wie sie im Haushalt sinnvoll Energie, Strom und Wasser einsparen können.

Ein weiterer wichtiger Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Verdichtung und Aufwertung von Bestandsimmobilien. Dies führt zu einem schonenden Umgang mit der Ressource «Land» bei gleichzeitig hoher Lebensqualität für unsere Mieter.

Zur Erhöhung der Transparenz haben wir

eigene Leistungsindikatoren zur Optimierung der Energie- und Ressourceneffizienz entwickelt. Ausserdem beteiligen wir uns seit letztem Jahr mit dem Schweizer Versicherungsportfolio wie auch mit allen Schweizer Anlageprodukten für Drittkunden an der Global Real Estate Sustainability Benchmark. Die erhöhte Transparenz ist nicht nur hilfreich für unsere Anleger und Anspruchsgruppen, sondern ermöglicht es uns auch, Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker und systematischer in unser tägliches Handeln zu integrieren. ■

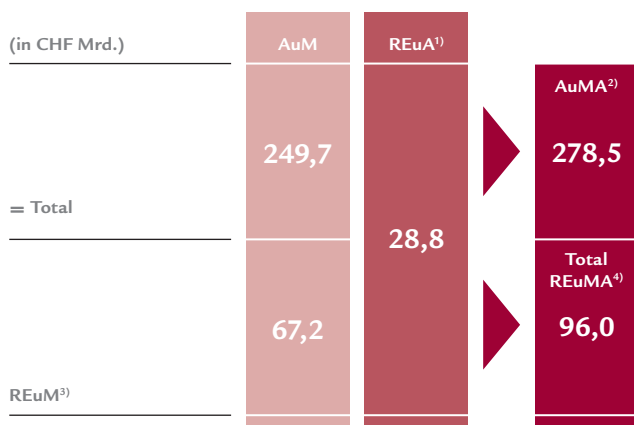
### Nachhaltigkeitsmanagement bei Swiss Life Asset Managers



Quelle: Swiss Life Asset Management

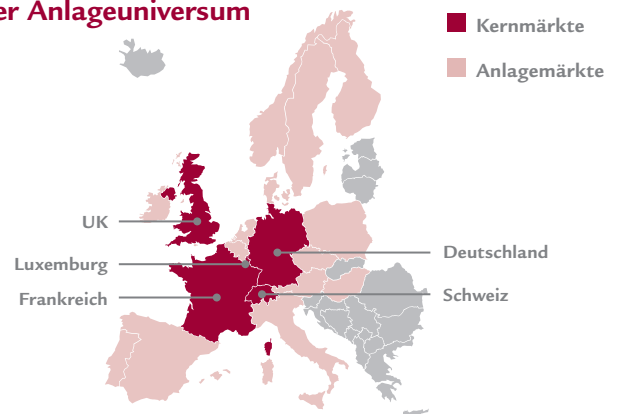
# Real Estate – Fakten und Zahlen

## 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

7,9

(in CHF Mrd.)  
(Durchschnitt 2016, 2017, 2018)

## Mitarbeitende

>1900

## 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 2019, 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, 8002 Zürich, info@swisslife-am.com

**Impressum:** Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • Redaktion: Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Dominik Pfoster / Swiss Life Asset Managers, Anna Sigrist / 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, Architron GmbH, Artisa Developer AG, Dany Malu, Swiss Interactive AG, Foto Werder • Erscheinungsweise: halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich 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 berechtigt, Ansprüche der erwähnten Immobilien-Anlagegruppen und Anteile der erwähnten Immobilienfonds zu halten. 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. Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagegesetzes (KAG).

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.