

# Exposé

Immobilienanlagen  
Schweiz



SwissLife  
Asset Managers

Juni 2017



«Greencity» – Areal-Überbauung Zürich Süd



Wirtschaftliches Umfeld



Swiss Life  
Immobilienfonds



Anlagestiftung Swiss Life:  
Immobilien



Im Fokus: Gastronomie-Konzepte  
und nachhaltige Wohnentwicklung



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

«Nichts ist so beständig wie der Wandel»\*. In Zürich-Manegg wurde bis vor wenigen Jahren Papier hergestellt. Nun wandelt sich das ehemalige Fabrikareal in den stadtnahen Wohn- und Arbeitsraum «Greencity». Mitten in Genf in der Caserne des Vernets «residiert» noch die Schweizer Armee. Im Rahmen eines grossen städtebaulichen Wettbewerbs wird die Kaserne in ein urbanes Wohn- und Geschäftsquartier umgewandelt. Swiss Life gestaltet diese und weitere nachhaltige Projektentwicklungen im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft aktiv mit.

Im Wandel ist auch der Detailhandel. Online-Einkauf und Einkaufstourismus setzen einzelnen Branchen stark zu. Die Kunden suchen beim stationären Einkauf vermehrt den sozialen Austausch. Attraktive Food-Konzepte gewinnen dabei an Bedeutung. Der Wandel von uniformen Einkaufsstrassen hin zu durchmischten Verkaufs-, Gastro- und Dienstleistungszonen beginnt gerade erst.

Erfahren Sie in unserem Exposé mehr über erfolgreiche «Wandlungen». Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

**Gerhard Demmelmair**

Head Real Estate Portfolio Management  
Third-Party Asset Management Schweiz

\*Heraklit von Ephesus, um 520 bis 460 v. Chr.

## Wirtschaftliches Umfeld

Die Weltpolitik nimmt massgeblich Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen und die Konjunktur. Das Tiefzinsumfeld bleibt uns erhalten.

*Sylvia Walter, Senior Economist*

*Francesca Boucard, Economist Real Estate*

Die Aufwertung des Schweizer Frankens nach dem Entschieden der Nationalbank, den Mindestkurs gegenüber dem Euro aufzugeben, hat die Schweizer Wirtschaft über die letzten zwei Jahre zwar etwas in die Knie gezwungen, aber nicht vollends zum Erliegen gebracht. Unserer Meinung nach bleibt die Stärke der heimischen Währung weiterhin ein Hemmschuh für die Konjunkturdynamik. Dementsprechend positioniert sich Swiss Life Asset Managers hinsichtlich des Ausblicks zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2017 am unteren Ende der verfügbaren Prognosen für die Schweizer Volkswirtschaft.

Diese vorsichtige Konjunkturprognose trägt nicht zuletzt den politischen Unsicherheiten Rechnung, die sich rund um den Globus manifestieren. Auch wenn der synchrone globale Wirtschaftsaufschwung, der bereits seit Mitte 2016 im Gang ist, noch weiter andauern dürfte, hat die Politik das Potenzial, diese vorteilhaften Rahmenbedingungen zu überschatten. Wahlen in Frankreich und Deutschland, aufkeimender Nationalismus, Protektionismus und Populismus sind Faktoren, die insbesondere auch den Gang der Wirtschaft längerfristig beeinflussen können. Darüber hinaus führt die Verunsicherung über Entwicklungen in der Eurozone auch unweigerlich zu einer Flucht in den sicheren Hafen des Schweizer Frankens und entsprechend zu einem Aufwertungsdruck auf die heimische Währung.

Die allgemeine Teuerungsrate hat es mit viel Rückenwind durch die Energiepreise zu Jahresbeginn über die Nulllinie



geschafft, wird sich fortan aber gemäss unserer Prognose nicht mehr beschleunigen. Inflationsfantasien erscheinen uns nicht angebracht. Angesichts hoher öffentlicher Schuldenberge in Europa dauert die Phase der finanziellen Repression unserer Meinung nach an. Die Tragfähigkeit dieser Schuldenlast bedingt ein anhaltend tiefes Zinsniveau. Stetige Wertpapierkäufe durch die Europäische Zentralbank (EZB) stellen dies sicher. Die Schweizerische Nationalbank fährt im Seitenwagen der EZB mit und wird in absehbarer Zeit die geldpolitische Ausrichtung nicht ändern können. Sichere, festverzinsliche Wertpapiere bleiben als Anlageklasse unattraktiv.

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt geprägt vom Tiefzinsumfeld, befindet sich teilweise aber auch im Wandel. Die Anzeichen von Sättigungserscheinungen auf dem Mietwohnungsmarkt haben wir bereits in der letzten Ausgabe thematisiert. Die Entwicklungstendenz zum Mietermarkt ist an unterdurchschnittlichen Lagen weiterhin absehbar.

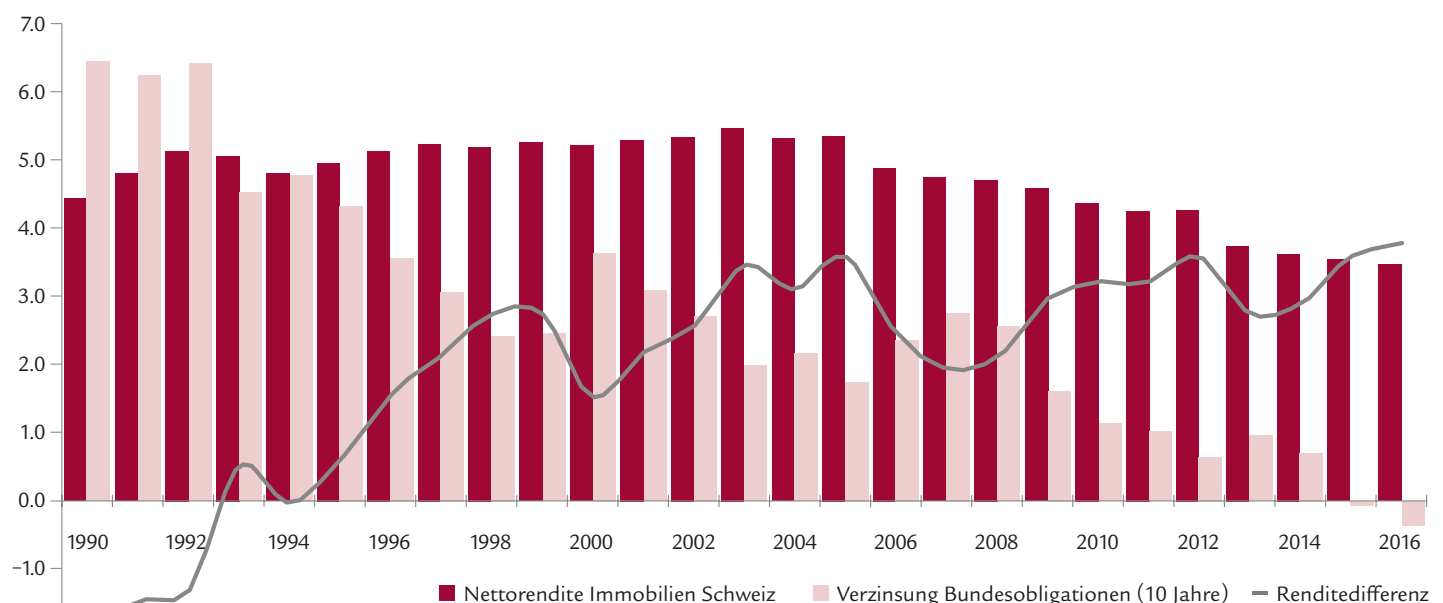
Der Büromarkt in der Schweiz weist seit längerem erhöhte Leerstände auf. Obschon sich die Nachfrage durch stetes Beschäftigungswachstum positiv entwickeln dürfte, werden gleichzeitig noch einige Büroflächen fertiggestellt und das Angebot entsprechend erhöht. Vermierer von Flächen werden

demnach auch weiterhin zusätzliche Anreize setzen müssen. Eine aktive Vermarktung und Pflege der Mieterbeziehung wird also für den Eigentümer immer wichtiger. Immerhin konnten zuletzt an innerstädtischen Lagen sinkende Leerstände und stabile Büromieten beobachtet werden.

In einem starken Wandel befindet sich der Verkaufsflächenmarkt. Die Detailhändler leiden unter dem zunehmenden Onlinehandel und dem anhaltenden Einkaufstourismus. Die gedämpfte Flächennachfrage erhöht die Leerstände und stellt die Vermarktung auch hier vor Herausforderungen. Detaillisten und Liegenschaftseigentümer kommen nicht umhin, sich auf das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten einzustellen und neue Trends erfolgreich aufzuspüren und umzusetzen. Wir beobachten dabei eine steigende Flächennachfrage durch Gastronomiebetriebe, wie auch die Beispiele ab Seite 12 zeigen.

Trotz verschiedener Herausforderungen am Schweizer Immobilienmarkt werden institutionelle Investoren weiterhin in Liegenschaften investieren: Der risikobereinigte Renditeaufschlag gegenüber Obligationen und anderen Anlageklassen unterstreicht die Attraktivität Schweizer Immobilien mit hoher Qualität.

Redaktionsschluss: 21.04.2017



Quelle: Prof. Studer, Universität Basel bis 2005, ab 2005 Wüest Partner AG, eigene Berechnungen



Der prämierte Minergiebau war bei Inbetriebnahme voll vermietet. (Foto: Andrea Helbling, Arazebra, Zürich)

## Zwicky Areal, Dübendorf – verdichtetes Wohnen mit Industriecharme

Auf dem Areal der früheren Seidenzwirneri Zwicky & Co. AG im Grenzgebiet von Zürich, Wallisellen und Dübendorf entsteht ein neues, urban gestaltetes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsräumen. Historische Industriebauwerke verleihen diesem Areal Identität. Für ein reges und eigenständiges Quartierleben sorgen die öffentlichen Nutzungen und Begegnungsplätze. Die Glattalbahn verbindet das Zwicky Areal mit Zürich-Stettbach und dem Flughafen. Die Glatt – ehemals Motor der industriellen Produktion – bildet heute die grüne Ader, die aus dem dichten, umliegenden Infrastrukturangebot zum nahen Greifensee hinausführt.

Die Anlagestiftung Swiss Life ist Eigentümerin der Liegenschaft «Am Wasser 20–46». Der Minergie-Bau bietet 51

Wohneinheiten und ein Atelier und wurde im Zuge der zweiten Bauetappe auf dem südlichen Arealgebiet erstellt. Die Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen umfassen zwischen 82 und 124 Quadratmeter und verfügen über jeweils zwei Balkone. In den unteren Geschossen befinden sich Maisonette-Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Südseitig angelegte Gartensitzplätze und Patios sorgen für eine vielfältige Aussenraumnutzung. Die Überbauung wurde 2016 mit dem Architekturpreis der «Stiftung für die Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich» prämiert. Bei Inbetriebnahme der Liegenschaft im Juli 2016 waren alle Wohneinheiten vermietet.



Die Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen über je zwei Balkone. (Foto: Andrea Helbling, Arazebra, Zürich)

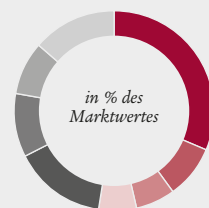
## Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

### Kennzahlen per 31.03.2017

Marktwert Immobilien	CHF 1'946.0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	178
Vermietungsquote	96.6%
Fremdfinanzierungsquote	4.3%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1'813.2 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2016 – 31.03.2017)	7.38%

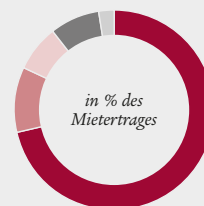
### Geografische Verteilung



■ Zürich	31.4%
■ Bern	8.7%
■ Innerschweiz	6.3%
■ Westschweiz	6.2%
■ Nordwestschweiz	15.1%
■ Ostschweiz	10.1%
■ Südschweiz	8.7%
■ Genfersee	13.5%

Quelle: Swiss Life Asset Managers

### Nutzungsarten



■ Wohnen	71.5%
■ Büro	10.6%
■ Verkauf	7.5%
■ Parking	8.0%
■ Nebennutzung	2.4%

Quelle: Swiss Life Asset Managers



Die Schiffplände 26 besticht durch ihre Premium-Lage in der Zürcher Altstadt, direkt beim Bellevue.

## **Schiffplände 26 – Toplage zwischen Grossmünster und Zürichsee**

Die Anlagestiftung Swiss Life ist Eigentümerin der Liegenschaft «Seehof» in der Zürcher Altstadt. Das Geschäftsgebäude von 1961 besticht durch seine exzellente Lage am Schiffpländeplatz, leicht zurückversetzt vom Limmatquai. In der Umgebung besteht ein reiches Angebot an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Der Verkehrsknoten «Bellevue» liegt nur 200 Meter entfernt.

Die Büroflächen in den Obergeschossen bieten Sicht auf Limmat und Zürichsee. Die Verkaufsflächen in den Erdgeschossen profitieren von einer guten Passantenfrequenz. Aktuell werden die Lagerräume im Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut. Durch die hervorragende Lagequalität wird dies attraktive Mehrerträge generieren.

2016 wurde eine Erdgeschossfläche an einen neuen Mieter im Gastrobereich vergeben. Das Label «Joe & the Juice» ist vor allem in Nordeuropa etabliert und steht beispielhaft für den Trend nach schneller und gesunder Verpflegung. Generell ist bei der Vermarktung von Verkaufsflächen eine zunehmende Präsenz von Gastroanbietern zu spüren (vgl. auch Rubrik «Im Fokus»). Traditionelle Verkaufslagen wie die Adresse Limmatquai-Schiffplände erfahren damit eine sanfte Wandlung hin zur Verpflegungs- und Freizeitmeile.



Die Liegenschaft Seehof profitiert von einer Aussicht auf See und Limmat sowie hoher Passantenfrequenz.

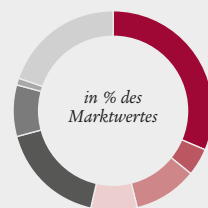
## Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN CH0136837587  
 Lancierungsdatum 31.10.2011  
 Portfoliomanager Nils Linsi

### Kennzahlen per 31.03.2017

Marktwert Immobilien CHF 1'095.7 Mio.  
 Anzahl Liegenschaften 84  
 Vermietungsquote 97.0%  
 Fremdfinanzierungsquote 12.5%  
 Nettovermögen (NAV) CHF 941.0 Mio.  
 Performance 1 Jahr 5.08%  
 (01.04.2016 – 31.03.2017)

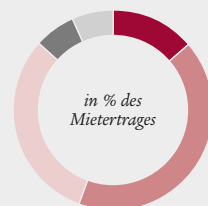
### Geografische Verteilung



Region	in % des Marktwertes
Zürich	31.5%
Bern	4.6%
Innerschweiz	10.1%
Westschweiz	7.6%
Nordwestschweiz	17.1%
Ostschweiz	8.3%
Südschweiz	1.2%
Genfersee	19.6%

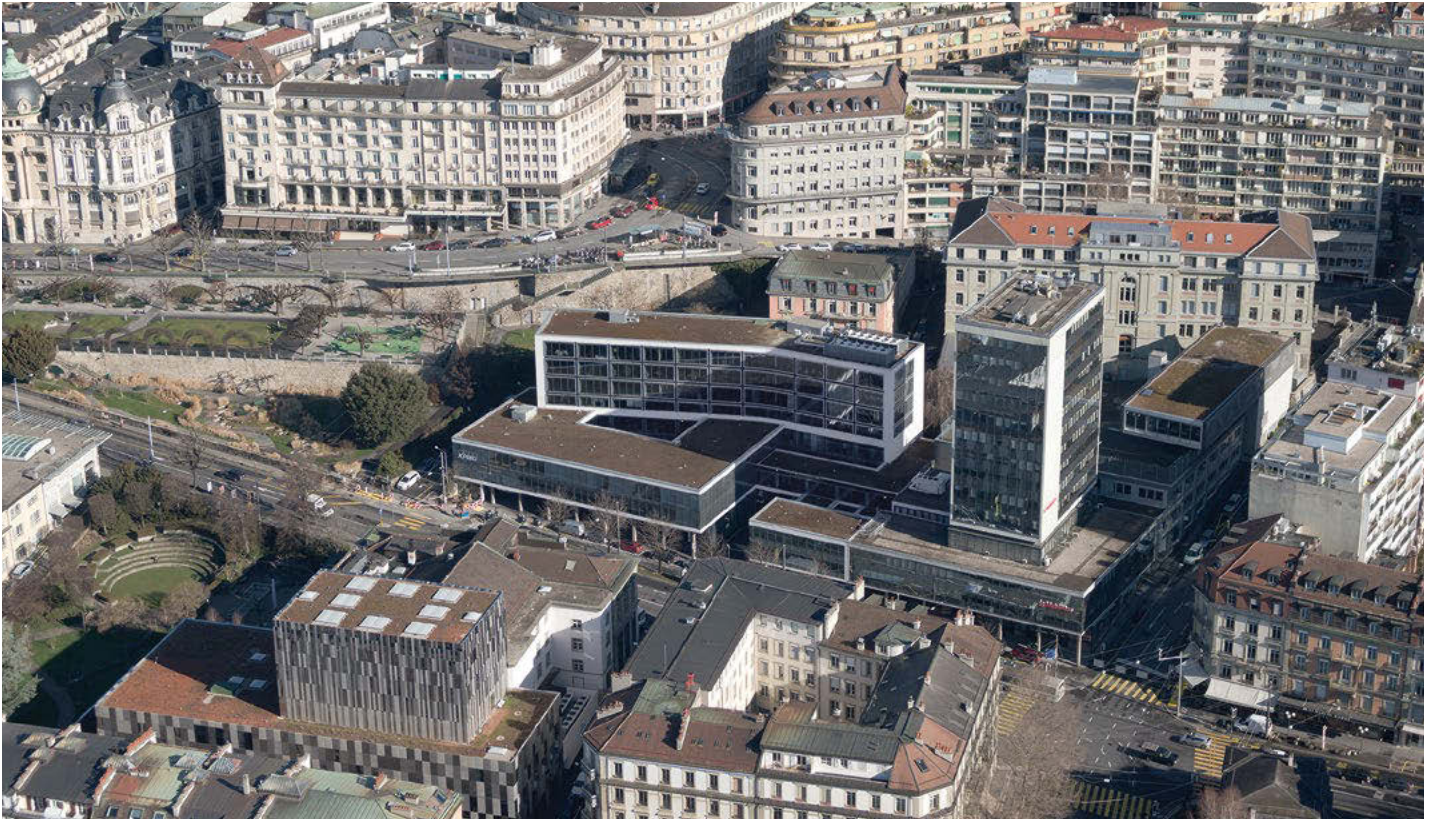
Quelle: Swiss Life Asset Managers

### Nutzungsarten



Nutzungsart	in % des Mietertrages
Wohnen	13.8%
Büro	42.0%
Verkauf	31.1%
Parking	6.5%
Nebennutzung	6.6%

Quelle: Swiss Life Asset Managers



Unterhalb der Altstadt und in Gehdistanz zum Bahnhof von Lausanne – die Avenue Théâtre 1.

## Umfassende Erneuerung an Toplage in Lausanne

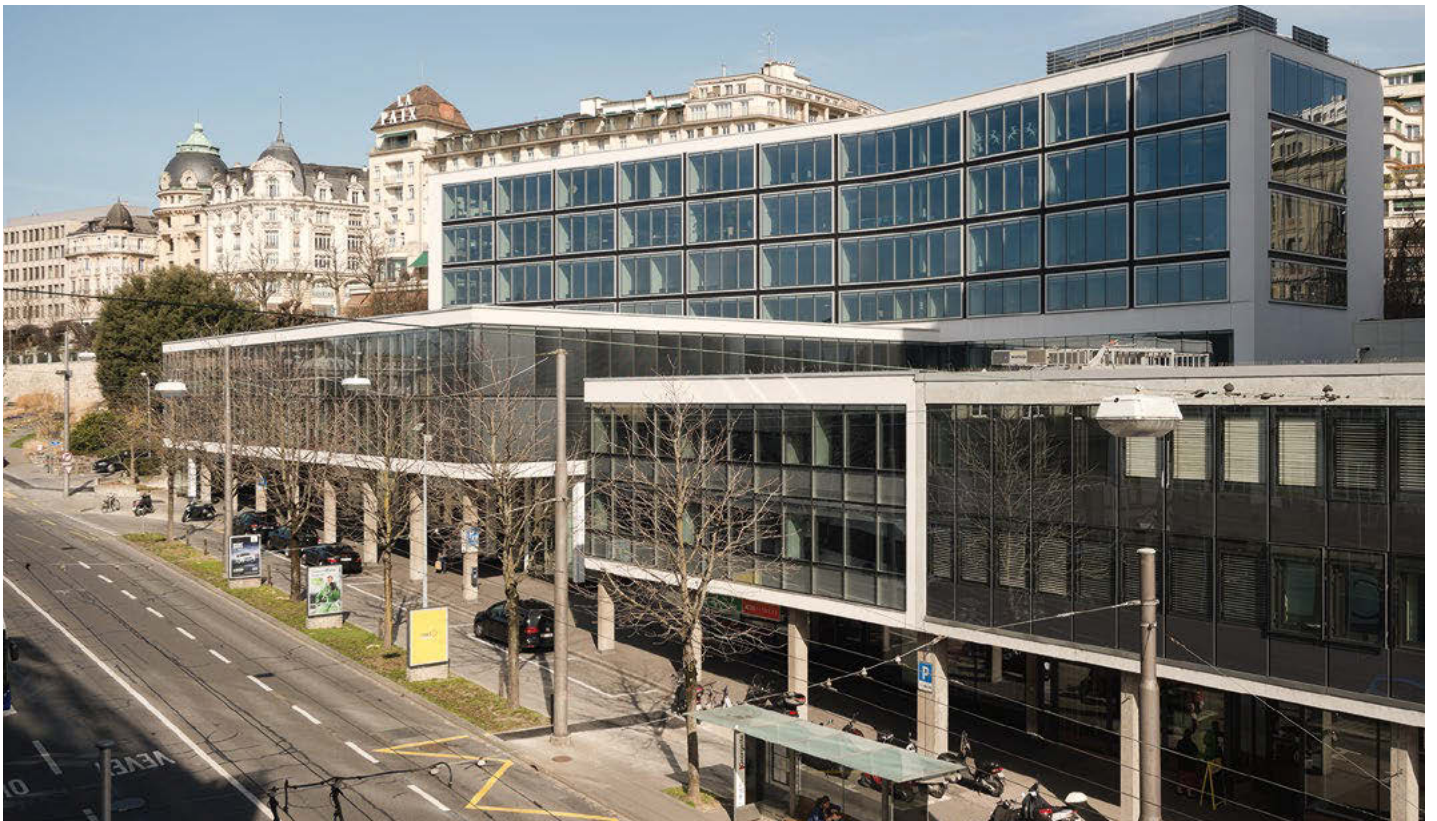
Die Avenue Théâtre 1 liegt an einer hervorragenden innerstädtischen Lage, direkt unterhalb der Altstadt und in Gehdistanz zum Bahnhof von Lausanne. Der Standort ist im Weiteren durch eine Buslinie direkt erschlossen und verfügt über ausreichend Parkplätze in der eigenen Tiefgarage. Die oberen Stockwerke bieten eine schöne Sicht über die Stadt auf den Genfersee und die französischen Alpen.

Das Gebäude wurde 1979 in einem für die damalige Zeit typischen Architekturstil erbaut. Nach über 30 Jahren Nutzungszeit wurde die Liegenschaft umfassend erneuert. Durch den Umbau mit einer komplett neuen Fassade, neuer Haustechnik und Anlagen sowie dem Einsatz hoch-

wertiger Materialien wurde die Liegenschaft in ein elegantes und modernes Geschäftshaus transformiert.

Die umfassende Erneuerung hat sich positiv auf die Vermietung der Liegenschaft ausgewirkt. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Die Obergeschosse bieten attraktive Flächen für Mieter aus den Bereichen Beratung/Revision, Versicherung und Banking. Im Sockelgeschoss wird das Angebot durch ein Fitnessstudio, ein Restaurant und verschiedene Dienstleister abgerundet.





Das Gebäude aus dem Jahr 1979 wurde umfassend renoviert und ist heute ein elegantes Geschäftshaus.

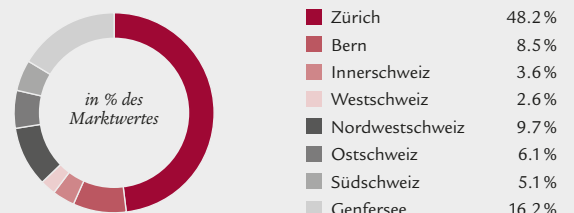
## Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU820924123
Lancierungsdatum	31.10.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

### Kennzahlen per 31.03.2017

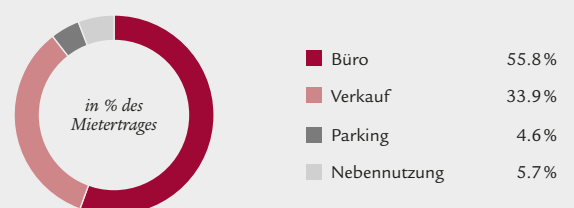
Marktwert Immobilien	CHF 832.3 Mio.
Anzahl Liegenschaften	30
Vermietungsquote	95.7%
Fremdfinanzierungsquote	21.8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 630.7 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2016 – 31.03.2017)	6.05%

### Geografische Verteilung



Quelle: Swiss Life Asset Managers

### Nutzungsarten



Quelle: Swiss Life Asset Managers



Die Überbauung wurde 2010 realisiert und bietet sowohl Wohnungen als auch Gewerbeeinheiten.

## Modernes Wohnen in Sins (LU)

Die Liegenschaft «Luzernstrasse 14–18, Rossweid 1» liegt am südlichen Ortsrand von Sins, angrenzend an die Landwirtschaftszone und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Sins kombiniert eine ländliche Lage im Reusstal mit guter Erreichbarkeit der Zentren Zug und Luzern.

Die Überbauung wurde 2010 realisiert und beherbergt einen ausgewogenen Wohnungsmix mit zwei bis fünf Zimmern. Grosszügige Balkone und Dachterrassen bieten hofseitig attraktive Aussenräume. Im Gebäudeinneren sorgt eine Komfortlüftung für Frischluft und optimalen Lärmschutz. Das hohe Erdgeschoss stellt Büro- und Gewerbeeinheiten bereit. Hauptmieter sind Raiffeisenbank, Concordia Versicherungen und die Gemeindeverwaltung.

Die Liegenschaft wurde 2015 mit Erstvermietungsleerständen in den Fonds übernommen. Durch einen neuen Vermarktungsauftritt, intensive Objektbetreuung und eine aktive Preisgestaltung wurden die Leerstände von anfänglich über 20 Prozent auf rund 5 Prozent gesenkt. Im gleichen Zeitraum konnte der Liegenschaftswert um 2 Prozent gesteigert werden. Die Mietzinsstrategie des Fonds richtet sich in preissensitiven Märkten auf eine nachhaltige Leerstandsbewirtschaftung aus. In allen Fällen erfolgt dies in Kombination mit einer umfassenden und kundenorientierten Vermarktung.



Die Mieter profitieren von grosszügigen Balkonen und Dachterrassen.

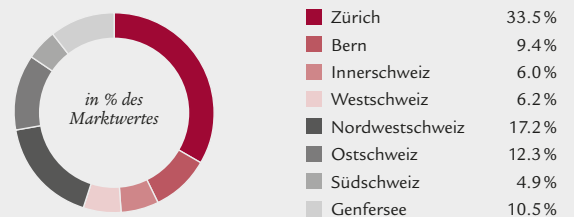
## Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

### Kennzahlen per 31.03.2017

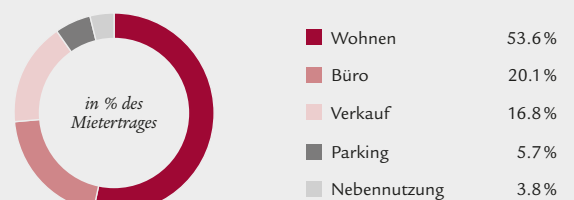
Marktwert Immobilien	CHF 634.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	46
Vermietungsquote	97.3%
Fremdfinanzierungsquote	10.5%
Nettovermögen (NAV)	CHF 564.2 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2016 – 31.03.2017)	15.96%

### Geografische Verteilung



Quelle: Swiss Life Asset Managers

### Nutzungsarten



Quelle: Swiss Life Asset Managers



# Verkaufsflächen: Gastronomie-Konzepte im Aufwind

Raus aus dem Laden, rein in die Onlinewelt – das Einkaufsverhalten hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Nun zeigt sich jedoch ein neuer Trend: Die Kunden suchen beim Einkauf vermehrt nach einem sozialen Erlebnis.

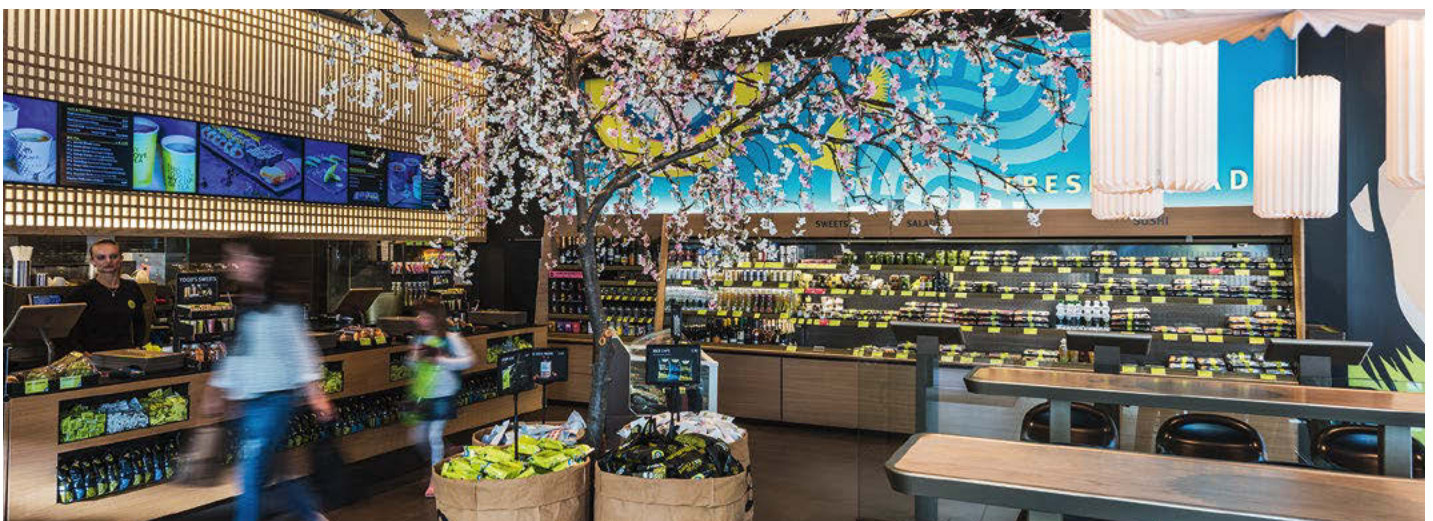
*Francesca Boucard, Economist Real Estate*

*Marcel Schmitt, Real Estate Portfolio Manager*

Die Erkenntnis ist nicht neu: Der stationäre Detailhandel in der Schweiz leidet. Betroffen ist insbesondere das Non-Food-Segment – allen voran Bekleidung, Schuhe und Medien. Die Gründe liegen im wachsenden Onlinehandel und dem anhaltend starken Einkaufstourismus im grenznahen Ausland.

Detailisten und Liegenschaftseigentümer kommen nicht umhin, sich auf das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten einzustellen und neue Trends erfolgreich aufzuspüren und umzusetzen. Einer dieser Trends ist die zunehmende Suche nach Einkaufserlebnissen. Im Gegensatz zum Online-Kauf bietet der stationäre, physische Verkaufsort vielfältigere Möglichkeiten, das Einkaufen für Kunden zu einem Erlebnis – insbesondere zu einem sozialen Erlebnis – zu machen. In diesem Zusammenhang sind moderne Gastronomie-Konzepte auf dem Vormarsch.

Zu sehen ist der Trend vor allem bei der Planung neuer Shoppingcenter. Sowohl die im Bau befindliche Mall of Switzerland in Ebikon als auch das Stücki in Basel sind als Erlebnis- und Aufenthaltsort gestaltet. In ähnlicher Weise wurden bereits das Sihlcity in Zürich (2007) und das Westside in Bern (2008) konzipiert. Der Kunde wird mit Angeboten wie Wellness, Sport, Unterhaltung und Gastronomie zum Verweilen eingeladen. So lag der Anteil an Gastroflächen in Shoppingcentern im Jahr 2016 bei 6,4 Prozent (GfK). Mit gastronomischen Treffpunkten werden grundlegende Bedürfnisse nach sozialem Austausch und «sich wohlfühlen» bedient. Gleichzeitig wird man dem Trend gerecht, dass sich Menschen gerne auswärts verpflegen. Laut Angaben des Bundesamtes für Lebensmittelsicherheit essen mittlerweile 70 Prozent der Erwachsenen über Mittag ausser Haus.



Die Sushi-Kette Yooji's an der Bahnhofstrasse in Zürich

Nicht nur Shoppingcenter orientieren sich neu. Auch an klassischen Einkaufsstrassen richtet sich die Flächen- nachfrage vermehrt auf den Food-Bereich aus, der sich im Gegensatz zu den übrigen Segmenten des Detailhandels weitgehend stabil entwickelt. So werden an klassischen Verkaufslagen da und dort traditionelle Handels- flächen zu Restaurants mit gesundem Angebot, oft im

sogenannten Fast-Casual-Bereich, oder zu Cafés umfunk- tioniert. Dies illustrieren auch die Beispiele auf dieser Seite (allesamt Mieter bei Swiss Life). Damit bieten sich beim Einkauf Möglichkeiten, zwischendurch zu verweilen, zu geniessen und sich auszutauschen. Es ist vorstellbar, dass der Kunde mit weiter voranschreitender Digitalisierung vermehrt diese direkten Begegnungen sucht.



Ein Ort der Begegnung – der Gastrobetrieb Stripped Pizza (Foto: Stripped pizza)

Aussenansicht der Pizzeria im Basler Geschäftsviertel, Aeschenvorstadt 55



Schnelle und gesunde Verpflegung im Joe & the Juice an der Schiffplände 26 in Zürich (Muster-Bild: Joe & the Juice)



# Nachhaltige Wohnentwicklung durch Swiss Life

Die Nachfrage nach Wohnraum in Zürich und Genf steigt weiter. Dies bedingt eine innovative und langfristige Bauplanung. Swiss Life übernimmt hier eine tragende Rolle und leistet ihren Beitrag für eine nachhaltige Wohnentwicklung.

*Giorgio Engeli, Head Real Estate Portfolio Management  
Proprietary Asset Management Schweiz*

Als grösster privater Schweizer Immobilieneigentümer investiert Swiss Life in Immobilienprojekte, die dem langfristigen Anlagehorizont gerecht werden und das bestehende Portfolio sehr gut ergänzen. Die Areal-Überbauung «Greencity» – unser innovatives Aushängeschild – setzt neue Massstäbe bezüglich Energieeffizienz, Umweltbewusstsein sowie Mobilität und hat Vorbildcharakter.

Angesichts der starken Nachfrage nach neuem Wohnraum in den Grossstädten Zürich und Genf, möchte Swiss Life mit städtebaulichen und architektonischen Meisterleistungen ihren Beitrag leisten und in den kommenden Jahren weitere nachhaltige Wohnungsbauten realisieren.

## Projekt «Greencity» – Areal-Überbauung Zürich Süd

Die Stadt von morgen: Nach jahrzehntelangem erfolgreichen Betrieb wurde 2007 auf dem Areal der Sihl-Papierfabrik die Produktion eingestellt. Zusammen mit der Stadt Zürich startete die damalige Eigentümerin im Jahr 2000 eine kooperative Planung. Der Gestaltungsplan wurde 2011 rechtskräftig und somit konnte ein Jahr später das erste 2000-Watt-Areal mit der projektierten Areal-Überbauung «Greencity» zertifiziert werden.

Bis 2020 sollen auf dem acht Hektar grossen Areal insgesamt 735 Wohnungen, ein Hotel, eine Schule sowie Büro- und Verkaufsräume mit insgesamt 163 000 Quadratmeter Nutzfläche entstehen. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit eigener S-Bahn-Station ist das Stadtzentrum innert weniger Minuten zu erreichen.

2014 hat Swiss Life zwei Baufelder erworben und nennt ihr Projekt für die beiden G- und L-förmigen Wohn- und Geschäftsgebäude «GreenLife». Realisiert werden rund 1000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie 204 Wohneinheiten.



Das Innenleben der «Greencity»



Das Projekt «Caserne des Vernets» mit 1500 Wohnungen

Der Bezug ist ab November 2017 geplant. Die Wohngebäude sind nach dem Minergie-P-Eco-Standard gebaut und das Quartier wird mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen versorgt.

### **Projekt «Caserne des Vernets» – Investorenwettbewerb**

Praille Acacias Vernets, kurz PAV, nennt sich das neue, grosse Stadtentwicklungsprojekt von Genf, Carouge und Lancy. Für das erste zu realisierende Areal hat der Kanton Genf ein Entwicklungsgebiet von rund sechs Hektaren ausgeschrieben und einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Gemeinsam mit sieben anderen Investoren und einem Schweizer Generalunternehmer hat Swiss Life den Wettbewerb für sich entschieden. Am Projekt beteiligt sind nebst institutionellen Investoren auch Pensionskassen, Wohnungsgenossenschaften und die öffentliche Hand.

Auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen gesamthaft 1500 Wohnungen, davon 300 Studentenwohnungen, sowie circa 30 000 Quadratmeter Gewerbe- und Büroflächen, entstehen. Zusätzlich plant die Stadt Genf als Investor eine Primarschule und eine Krippe.

Der Kanton Genf hat den Investoren das Grundstück für die Zeit von mindestens 60 Jahren plus weiteren 30 Jahren im Baurecht abgegeben. Der Baustart erfolgt voraussichtlich im Jahr 2019. Die Realisierung des Geschäftsbauwerkes ist zwei Jahre später vorgesehen, sofern bis dahin rund die Hälfte der Mietflächen vermietet sind. Die Bauzeit beträgt circa drei Jahre.

Das optimal erschlossene Entwicklungsgebiet, das nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert wird, leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung.



«Sphinx» – das Projekt der Galli Rudolf Architekten

### **Projekt «Sphinx» – Neubau Baslerstrasse 71, Zürich**

Hoch hinaus: 2014 erwarb Swiss Life eine Liegenschaft an der Baslerstrasse 71 in unmittelbarer Umgebung des Einkaufszentrums Letzipark in Zürich Altstetten. Der Standort ist durch den öffentlichen Verkehr optimal erschlossen und der Bahnhof Altstetten innert kurzer Zeit erreichbar. Das Grundstück befindet sich in der sechsgeschossigen Zentrumszone und ist Teil des Hochhausgebiets.

Im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens wurde das Projekt der Galli Rudolf Architekten auserkoren. Auf einem rund acht Hektar grossen Grundstück sollen ein 24-geschossiges Hochhaus sowie ein siebengeschossiger Flachbau entstehen. Durch die verdichtete Bauweise wird ein städtebaulicher Akzent im Kreis 9 gesetzt. Auf dem Areal entstehen fast 13 000 Quadratmeter Nutzfläche, darunter 1200 Quadratmeter Gewerbeflächen und 161 Wohnungen. Das Projekt soll voraussichtlich ab 2018 realisiert werden. Mit dieser Projektentwicklung wird attraktiver Wohnraum geschaffen und das Gebiet städtebaulich aufgewertet.



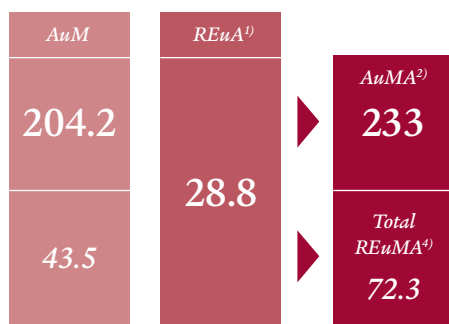
## Real Estate – Fakten und Zahlen



### Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen

(in CHF Mrd.)

**Total**



<sup>1)</sup> Real Estate under Administration (not included in Swiss Life AuM definition)

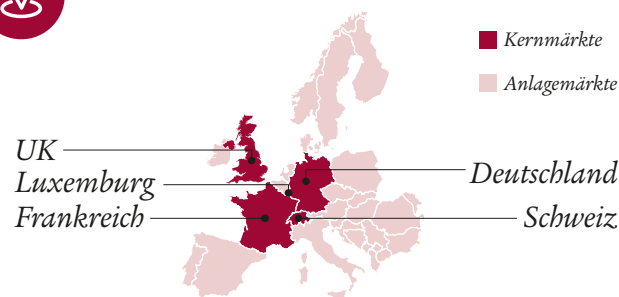
<sup>2)</sup> Assets under Management and Administration

<sup>3)</sup> Real Estate under Management

<sup>4)</sup> Real Estate under Management and Administration



### Unser Anlageuniversum



### Transaktionsvolumen Immobilien

8.0  
(in CHF Mrd.)

### Mitarbeitende

> 1100



### Unsere Schweizer Immobilienanlagelösungen

Anlagestiftung Swiss Life – Immobilien

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

Swiss Life Asset Managers – Immobilienfonds

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland



### Kontakte

Gerhard Demmelmair | Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Schweiz

Direkt +41 43 284 33 45 | gerhard.demmelmair@swisslife.ch

Khoa Trinh | Head Real Estate Acquisition,

Divestment & Construction, Real Estate Schweiz

Direkt +41 43 284 69 52 | khoa.trinh@swisslife.ch

Alle Zahlen per 31. Dezember 2016, sofern nicht anders angegeben

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

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

**Impressum:** Herausgeber: Swiss Life REIM (Switzerland) AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich • Redaktion: Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Giorgio Engeli / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • Layout / Design: The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zürich • Fotos: Andrea Helbling, Arazebra, Kernstrasse 50, 8026 Zürich; Stripped Pizza, Seefeldstrasse 88, 8008 Zürich; Joe & the Juice, Schiffplände 26, 8001 Zürich; Archive Swiss Life Asset Managers • Erscheinungsweise: Halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Es wurde mit angemessener Sorgfalt vorgegangen, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Daten zu gewährleisten. Die Berechnungen von Swiss Life Asset Managers basieren auf Daten zuverlässiger Drittanbieter. Trotzdem können Fehler und Irrtümer nicht vollständig ausgeschlossen werden. Swiss Life Asset Managers haftet nicht für Fehler und/oder für Handlungen, die im Vertrauen hierauf getätigt werden. Dieser Bericht dient ausschliesslich Informationszwecken und ist keinesfalls als Aufforderung, Angebot oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten zu verstehen.