

November 2021

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



«Haus am Grendel» in Luzern –

Im goldenen Dreieck der Einkaufsstrassen

Spitalgasse in Bern –

Wo Lauben locken

Lage, Lage, Lage –

Immobilien an bester Verkaufslage trotz der Krise

# Inhalt

3

## Miete schlägt Eigentum

Der Schweizer Mietmarkt als stabilisierender Faktor

4

## Rue de l'Ale, Lausanne

Attraktiver Standort im Herzen des historischen Geschäftsviertels

6

## «Haus am Grendel», Luzern

Prominente Ecklage mit hoher Passantenfrequenz

8

## Dorfplatz Bassersdorf

Wohnen und Leben mit guter Generationendurchmischung

10

## Spitalgasse, Bern

Neues Retailkonzept in traditionsreichem Umfeld

12

## Rennweg, Zürich

Zentrale Lage sorgt für hohe Ertragsicherheit

14

## Prime Retail

Je besser die Verkaufslage, desto stabiler die Rendite



## Editorial

Retail-Immobilien haben über die Lockdown-Monate hinaus polarisiert. Viele Investoren und Analysten haben die Güte eines Portfolios am Retail-Anteil bemessen, andere haben die Chance genutzt und in dieses Segment investiert. Wir nehmen die spannende Situation zum Anlass, uns in dieser Ausgabe der Entwicklung des Schweizer Retail-Immobilienmarktes zu widmen. Wie hat sich der Schweizer Detailhandel über diese bewegte Zeit gegenüber den europäischen Märkten gehalten?

Unser kompetentes Asset Management Team hat in den letzten eineinhalb Jahren sehr intensiv gearbeitet. Seit dem Frühjahr 2020 haben wir in unseren Fonds und unserer Anlagestiftung insgesamt beinahe 1000 Begehren für Stundungen oder Mietzinserrasse abgearbeitet und viele, insbesondere kleine, Mieter unterstützt. Dank der hohen Qualität unserer Portfolios, einer guten Mieterdurchmischung sowie der disziplinierten Zahlungsmoral unserer Mieter haben wir – trotz aller Widrigkeiten – nur auf rund ein halbes Prozent aller Mietzinseinnahmen verzichten müssen (über alle Nutzungen hinweg). Das Team hat digital einwandfrei funktioniert und die Portfolioresistenz bestätigte die seit vielen Jahren sorgsam geführte Anlagestrategie mit Fokus auf zentrale Lagen und hochwertige Objekte.

In der «Exposé»-Ausgabe vom Juni haben wir über das Einkaufszentrum Glatt berichtet. In dieser Herbstausgabe nehmen wir Sie mit auf eine kleine Bummeltour durch die unterschiedlichsten Einkaufsstrassen in unseren Portfolios. Lassen Sie sich inspirieren.

Nun wünsche ich Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Marie Seiler MRICS, CFA  
Head Third Party Real Estate CH

# Mietmarkt stabilisiert Wirtschaft – die Schweiz und China im Vergleich

Eins haben die Immobilienmärkte in der Schweiz und China gemein: Die Preise für Wohneigentum explodieren. Während die Immobilienwirtschaft in China auf Eigentum setzt, bietet der Mietmarkt in der Schweiz eine nachhaltigere Alternative, gleichermassen für Nutzer und Investoren.

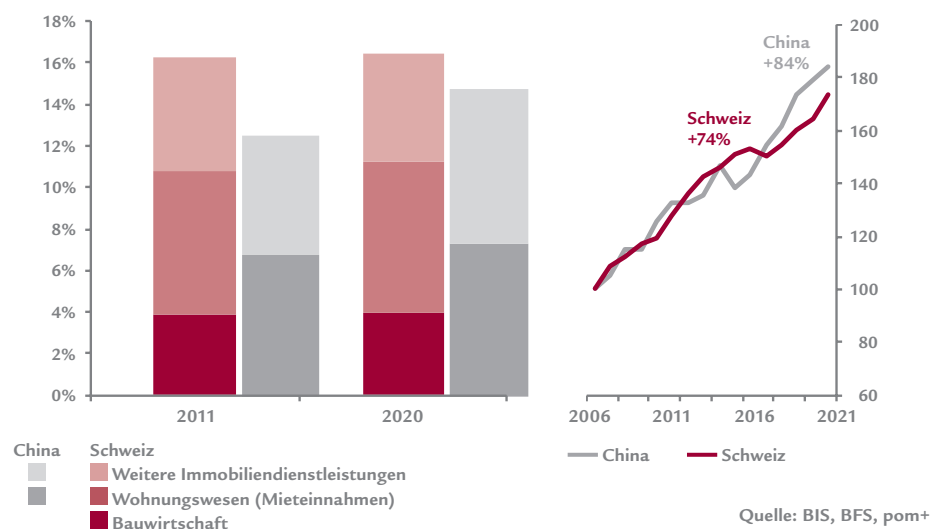
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Im Herbst richteten sich die Scheinwerfer auf den Immobilienmarkt in China. Mit jedem Tag schien die Insolvenz des zweitgrössten Entwicklers dort wahrscheinlicher. Doch schnell weitete sich der Blick auf das grössere Ganze: Der Wohnungsmarkt als kritischer Zweig der gesamten Wirtschaft rückte ins Rampenlicht. Anders als China ist die Schweiz ein Volk der Mieter. Welche Auswirkungen hat dies auf die Gesamtwirtschaft?

Im Jahr 2019 waren 36,4% der Bevölkerung in der Schweiz Eigentümer ihrer Wohnung; sie werden angesichts der aktuellen Preisniveaus wohl in der Minderheit bleiben. In China ist der Kauf von Wohneigentum selbstverständlich. Familien unterstützen ihren Nachwuchs für die erste Wohnung, wer Ersparnis hat, sucht händelnd nach einer weiteren als Anlageobjekt. Auf Landesebene beträgt die Eigentumsquote geschätzte 90% und 20% der Bevölkerung besitzen mehr als eine Wohnung. Es erstaunt kaum, dass in China die Preise für Wohneigentum seit 2006 um 84%, die in der Schweiz aber «nur» um 74% gestiegen sind (siehe Grafik rechts). Am meisten unterscheiden sich die Märkte aber in ihrem Beitrag zur Gesamtwirtschaft.

Die Bruttowertschöpfung der beiden Immobilienmärkte unterscheidet sich auf zwei Arten: Erstens trägt die Immobilienwirtschaft in der Schweiz anteilmässig mehr zum Bruttoinlandprodukt (BIP) bei (siehe Grafik links).

Anteile der Immobilienwirtschaft am BIP und Wohneigentumspreise (2006 = 100), Vergleich zwischen der Schweiz und China



Bausektor hierzulande mit rund 4,1% einen kleineren Anteil als in China, wo er 7,2% beträgt und seit 2011 anstieg. Der eigentliche Grund für die grössere Bedeutung in der Schweiz ist und bleibt aber der Mietmarkt: Über CHF 50 Mrd. Miete fließen jedes Jahr zwischen Mietern und Eigentümern in der Schweiz.

Der entwickelte Mietmarkt der Schweiz bietet mehrere Vorteile: Mietende Haushalte sind flexibler, weil sie nicht zur langfristigen (risikobehafteten) Kapitalbindung gezwungen sind und die Überwachung allfälliger Sanierungen professionellen Verwaltern überlassen. Auflaufende

Instandhaltungskosten und die Adaption von ökologischeren Standards bilden nämlich Kernprobleme im auf Eigentum ausgerichteten chinesischen Wohnungsmarkt. Der flächendeckende Neubau richtet sich nach Quantität, und nicht der Qualität, die für stabile Preise nötig wäre und in der Schweiz von institutionellen Mandatsträgern übernommen wird. Nicht zuletzt profitieren davon Anleger und Investoren, da diese durch entsprechende Anlagelösungen in diversifizierter Form am Mietmarkt partizipieren können – ohne Klumpenrisiko eines einzelnen Wohnobjekts. ■

Redaktionsschluss: 11. Oktober 2021

# Rue de l'Ale in Lausanne – die Strasse der guten Geschäfte

Die Rue de l'Ale liegt im Herzen des historischen Geschäftsviertels von Lausanne und hält hochwertige Einkaufsmöglichkeiten parat. Aufgrund ihrer Attraktivität und ihres guten Rufs ist sie eine bekannte Geschäftsmeile, an der kein Weg vorbeiführt. Früher war die Strasse mit ihren vielen kleinen Handwerksläden besser bekannt als die «Strasse der guten Geschäfte».

An der Rue de l'Ale wechseln sich heute lokale Geschäfte und grosse Marken ab, die eine vielseitige Kundschaft anlocken. Die Strasse säumen Restaurants, beliebte typische Bistrotts, Kaufhäuser und Boutiquen, die für eine hohe Passantenfrequenz sorgen.

Die Dynamik und die Passantenfrequenz dieser Fussgängerzone sind auch einem Lebensmittelwochenmarkt zu verdanken, an dem mehrere lokale Produzenten teilnehmen. Eine echte Institution!

Als Verlängerung der Rue Saint-Laurent ist die Strasse auch von touristischem und historischem Interesse, denn sie blickt auf den letzten Turm des Ale, des letzten Überbleibels der alten Stadtbefestigung von Lausanne.

Das 1986 errichtete Gebäude an der Rue de l'Ale 1-3 beherbergt zehn Wohnungen, eine Bürofläche und drei Stockwerke mit Verkaufsflächen, die von Dosenbach-Ochsner belegt sind. Das Unterneh-

men ist dort seit 1994 eingemietet, was die Attraktivität des Standorts und die Nachhaltigkeit seines Geschäfts zeigt. ■

An der Rue de l'Ale mit ihrem vielseitigen Angebot führt kein Weg vorbei.





Quelle: Foto Werder

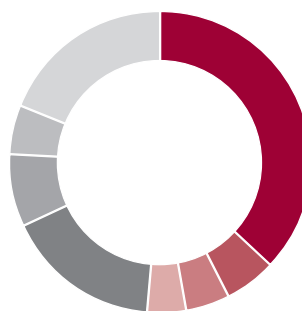
Restaurants, Boutiquen und Kaufhäuser wechseln sich ab.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

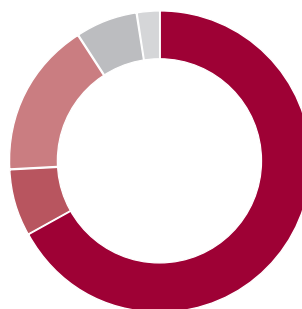
### Kennzahlen per 30.09.2021

Marktwert Immobilien	CHF 3663,35 Mio.
Anzahl Liegenschaften	240
Vermietungsquote	97,36 %
Fremdfinanzierungsquote	11,62 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 3176,77 Mio.
Performance YTD	5,08 %
Performance 2020	4,94 %
Performance 2019	5,37 %
Performance 2018	5,36 %
Performance seit Lancierung	5,67 % p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	37,02 %
Bern	6,11 %
Innerschweiz	4,58 %
Westschweiz	4,18 %
Nordwestschweiz	16,42 %
Ostschweiz	7,79 %
Südschweiz	5,26 %
Genfersee	18,64 %



### Nutzungsarten

Wohnen	67,59 %
Büro	7,10 %
Verkauf	16,20 %
Parking	6,74 %
Nebennutzungen	2,38 %

# «Haus am Grendel» – Moderne im Herzen der Luzerner Altstadt

Das «Haus am Grendel» steht direkt am Falkenplatz, dem Knotenpunkt der drei bedeutendsten Luzerner Einkaufsstrassen: Weggisgasse, Hertensteinstrasse und Grendelstrasse. Die Altstadt mit der Nähe zum See, die Cafés und die vielen verschiedenen Einkaufsläden bilden mit ihrem lebendigen Treiben dazu den Hintergrund. Täglich gehen rund 27 000 Passanten an den Läden vorbei und garantieren so eine optimale Visibilität für Geschäftsideen aller Art. Dank seiner prominenten Ecklage flanieren Bewohner und Besucher unausweichlich am «Haus am Grendel» vorbei.

Die im Jahr 2010 neu erstellte Liegenschaft zeichnet sich in den Erdgeschossen

durch grosszügige Raumhöhe, gute Einsehbarkeit und moderne Gebäudetechnik aus. Aktuell sind die rund 760 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen langfristig an Dosenbach, Hublot und Yves Rocher vermietet. Die Flächen werden ihre universelle Nutzbarkeit auch langfristig bei Wiedervermietungen unter Beweis stellen, denn Ladenmieter konzentrieren ihre Geschäfte zusehends auf effizient nutzbare Grundrisse und optimale technische Ausstattung.

Auch die Obergeschosse mit Büro- und Dienstleistungsflächen in gehobenem Ausbaustandard sind für die Zukunft gut gerüstet. Aktuell werden sie von einem Shared-Office-Anbieter und einer Gesund-

heitspraxis genutzt. Die hohen Fussgängerfrequenzen und die exzellente Erreichbarkeit bilden auch hier eine wichtige Grundlage für den Geschäftserfolg dieser Mieter. ■

Das «Haus am Grendel» profitiert von der prominenten Ecklage.





Quelle: Foto Werder

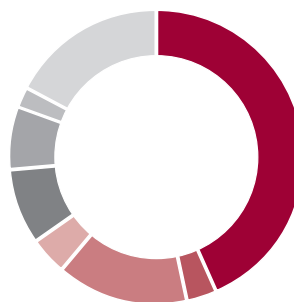
Am Falkenplatz treffen sich die drei bedeutendsten Luzerner Einkaufsstrassen.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	01.11.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

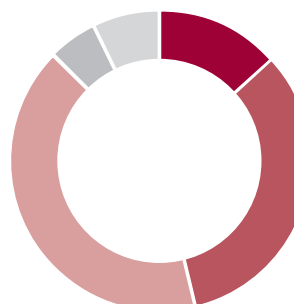
### Kennzahlen per 30.09.2021

Marktwert Immobilien	CHF 1840,69 Mio.
Anzahl Liegenschaften	92
Vermietungsquote	97,94 %
Fremdfinanzierungsquote	17,13 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 1556,10 Mio.
Performance YTD	5,16 %
Performance 2020	4,56 %
Performance 2019	4,90 %
Performance 2018	4,97 %
Performance seit Lancierung	5,19 % p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	43,52 %
Bern	3,31 %
Innerschweiz	14,56 %
Westschweiz	4,15 %
Nordwestschweiz	8,15 %
Ostschweiz	6,96 %
Südschweiz	2,38 %
Genfersee	16,97 %



### Nutzungsarten

Wohnen	12,37 %
Büro	34,81 %
Verkauf	41,81 %
Parking	4,62 %
Nebennutzungen	6,39 %

# Dorfplatz Bassersdorf – gutes Leben an zentraler Lage

Mitten im Ortskern von Bassersdorf liegt die im Jahr 2014 erstellte Liegenschaft Dorfplatz 7/ Breitstrasse 32. Die moderne und markante Bauweise der Liegenschaft leistet einen charakteristischen Beitrag zum Ortsbild des Zentrums von Bassersdorf.

Das überhohe Sockelgeschoss dient als Verkaufsfläche und ist langfristig an Coop vermietet. Allgemein profitieren die Retailflächen von einer guten Visibilität und ausreichend Parkmöglichkeiten in der grosszügigen Tiefgarage. In der direkten Nachbarschaft sind weitere Läden, Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten untergebracht.

In den oberen Geschossen befinden sich 31 Mietwohnungen. Die Wohnungen wurden in einem gehobenen Mietstandard mit Minergie-Zertifizierung ausgebaut und bieten hohen Wohnkomfort und Lebensqualität an zentraler Lage. Die weiträumigen Dachgärten im ersten Obergeschoss der Liegenschaft schaffen fließende Übergänge zwischen den Aussen- und Innenräumen. Entsprechend erweist sich die Liegenschaft als optimale Kombination von Wohnen und Leben an erstklassiger Mikrolage innerhalb der dynamischen Gemeinde Bassersdorf, die verkehrstechnisch optimal zwischen Zürich, Flughafen und Winterthur liegt.

Zusätzlich können die Mieter dank der Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum für Pflege und Gesundheit (KZU) von Angeboten wie Wäsche- und Menüservice sowie Pflegeleistungen profitieren. Die gesamte Körperschaft bietet älteren Menschen die Möglichkeit des selbstbestimmten Wohnens. Die dadurch entstehende Generationen-Durchmischung schafft einen sozialen Mehrwert für alle Bewohner in dieser modernen Liegenschaft. ■

Die Retailflächen punkten mit guter Visibilität und genügend Parkplätzen.







Quelle: Foto Werder

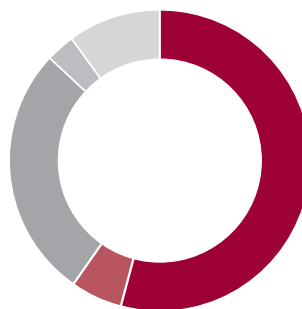
Grosszügige Dachgärten verbinden elegant Innen- und Aussenräume.

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

ISIN CH0385556482  
Lancierungsdatum 01.12.2017  
Portfoliomanager Nils Linsi

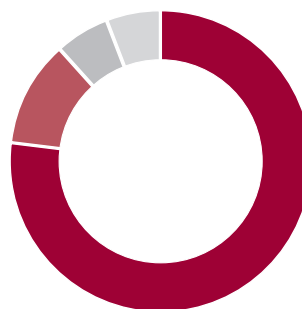
**Kennzahlen per 30.09.2021**

Marktwert Immobilien CHF 429,89 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 13  
Vermietungsquote 99,62 %  
Fremdfinanzierungsquote 18,56 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 340,44 Mio.  
Performance YTD 5,49 %  
Performance 2020 5,61 %  
Performance 2019 5,08 %  
Performance 2018 5,18 %  
Performance seit Lancierung 5,64 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	54,17 %
Bern	5,75 %
Nordwestschweiz	27,10 %
Ostschweiz	3,22 %
Südschweiz	9,76 %



**Nutzungsarten**

Wohnen ohne stationäres Angebot	76,98 %
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	11,38 %
Gesundheitsimmobilien	0,0 %
Services und Verkauf	5,92 %
Nebennutzungen und Parking	5,72 %

# Spitalgasse 34, Bern – neues Retailkonzept an repräsentativer Lage

Im Herzen der oberen Berner Altstadt liegt das 1925 errichtete Gebäude Spitalgasse 34. Die Spitalgasse gehört zu den beliebtesten Einkaufsstrassen der Bundesstadt und hat entsprechend hohe Passantenfrequenzen. Der Hauptbahnhof Bern, mit seinen regelmässigen Verbindungen im Nah- und Fernverkehr, liegt quasi um die Ecke.

Das Gebäude zeigt die typischen Merkmale eines Berner Altstadthauses: repräsentative Sandsteinfassade, traditionelle Arkaden, direkt vom Strassenniveau zugängliche Kellergeschosse. In den Ober- und Dachgeschossen sind Büroeinheiten sowie eine charmante Altstadtwohnung mit Dachterrasse untergebracht. Ab dem

ersten Obergeschoss trennt sich das Gebäude in zwei Teile, die für die Büros eine zweiseitige Ausrichtung mit guter Belichtung schaffen.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft war über Jahre in eine zur Spitalgasse hin ausgerichtete Verkaufsfläche und eine rückseitige Gastrofläche unterteilt. Im Jahr 2021 wurden die beiden Flächen zusammengelegt und in eine neue, durchgehende und helle Verkaufseinheit verwandelt. Mit Erfolg: Seit Herbst 2021 betreibt ALDI SUISE mit einem einmaligen City-Konzept die derzeit kleinste seiner Filialen in der Schweiz. Die Anschlussvermietung an ALDI gelang nahtlos und ohne Leer-

stand, die Erträge der Liegenschaft sind im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags nun wieder über Jahre gesichert.

Im Zuge der Neuvermietung wurde nicht nur das Ladeninnere renoviert. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfuhr auch das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft eine Aufwertung. Zudem wurde zusammen mit dem neuen Mieter die Gebäudetechnik den neuesten Anforderungen angepasst. Summa summarum: eine Investition in Tradition und mit hoher Ertrags- und Wertstabilität. ■

Die Spitalgasse ist eine der beliebtesten Einkaufsstrassen Berns.



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

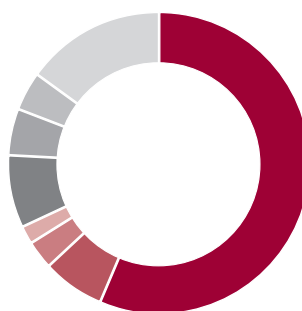
Typisch Bern: repräsentative Sandsteinfassaden und geschichtsträchtige Lauben.

**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial  
Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 01.11.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

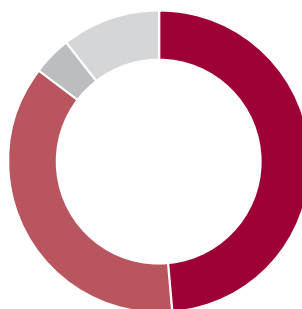
**Kennzahlen per 30.09.2021**

Marktwert Immobilien CHF 1449,18 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 41  
Vermietungsquote 96,74 %  
Fremdfinanzierungsquote 22,64 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 1084,52 Mio.  
Performance YTD 5,60 %  
Performance 2020 4,18 %  
Performance 2019 4,17 %  
Performance 2018 4,62 %  
Performance seit Lancierung 5,10 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	61,85 %
Bern	5,24 %
Innerschweiz	2,13 %
Westschweiz	1,57 %
Nordwestschweiz	7,16 %
Ostschweiz	5,09 %
Südschweiz	3,14 %
Genfersee	13,82 %



**Nutzungsarten**

Büro	48,50 %
Verkauf	36,81 %
Parking	4,21 %
Nebennutzungen	10,47 %

# Rennweg 11, Zürich – stabile Mietzinseinnahmen dank guter Lage

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties ist Eigentümer der Liegenschaft am Rennweg 11 im Herzen von Zürich. Das Gebäude liegt zwischen Hotel Widder und der Bahnhofstrasse an prominenter und stark frequentierter Lage. Der Rennweg ist mit bis zu 39 000 Passanten pro Tag eine der meistbesuchten Einkaufsstrassen und weist mit bekannten Marken wie Apple, Starbucks, Gant oder Victorinox ein renommierteres Angebot aus.

Das Gebäude wurde im 19. Jahrhundert erstellt und zuletzt 2019 erneuert. Die Fenster wurden ersetzt, der Innenbereich aufgefrischt und die Technik auf den neuesten Stand gebracht. In den oberen Ge-

schoffen, wo Geschäftsmieter jahrzehntelang Verkauf, Administration und Gewerbe betrieben, wurden moderne Stadtwohnungen eingebaut. Die unteren Verkaufsebenen blieben erhalten und wurden technisch auf die Bedürfnisse der Detaillisten und Ladenmieter ausgerichtet.

Das Anlageobjekt schöpft aus seiner vielfältigen Nutzbarkeit und der zentralen Lage eine hohe Ertragssicherheit. Diese zeigte sich auch nach dem Auszug des zuletzt ansässigen Ladenmieters, der im Zuge der Covid-19-Pandemie seine Strategie ändern musste und das Mietobjekt verliess. Nach dem Auszug konnte nahtlos und ohne Mietzinsausfälle ein passender

Nachmieter gefunden und verpflichtet werden. Eine französische Boutique betreibt nun seit 2021 ein Baby- und Kindermodengeschäft und setzt sich gleichzeitig für Umwelt- und Sozialprojekte ein. Gute Lagen bieten auch in Krisenzeiten Opportunitäten. ■

Bis zu 39 000 Passanten frequentieren den Zürcher Rennweg am Tag.



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

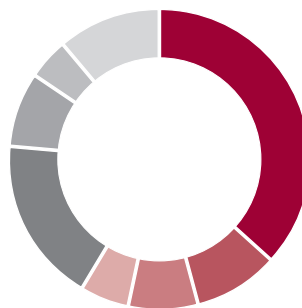
Prominente Lage zwischen Hotel Widder und Bahnhofstrasse.

### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

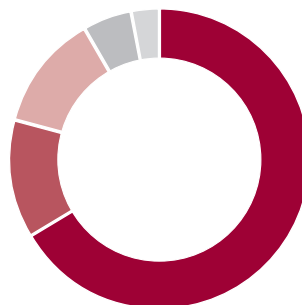
### Kennzahlen per 31.03.2021

Marktwert Immobilien	CHF 1966,73 Mio.
Anzahl Liegenschaften	138
Vermietungsquote	96,89 %
Fremdfinanzierungsquote	23,64 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 1481,0 Mio.
Performance YTD	9,46 %
Performance 2020	3,61 %
Performance 2019	20,87 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance seit Lancierung	9,77 % p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	39,86 %
Bern	6,82 %
Innerschweiz	6,18 %
Westschweiz	4,31 %
Nordwestschweiz	17,31 %
Ostschweiz	6,84 %
Südschweiz	3,50 %
Genfersee	15,18 %



### Nutzungsarten

Wohnen	66,20 %
Büro	12,86 %
Verkauf	12,60 %
Parking	5,52 %
Nebennutzungen	2,82 %

# Der Prime-Retail-Immobilienmarkt bietet der Krise die Stirn

Der Schweizer Detailhandel ist auch in unsicheren Zeiten relativ robust geblieben und offenbart, was alle schon immer wussten: Auf die Lage kommt es an. Wenn diese stimmt, lässt sich auch mit Retail-Liegenschaften im Portfolio sehr gut schlafen.

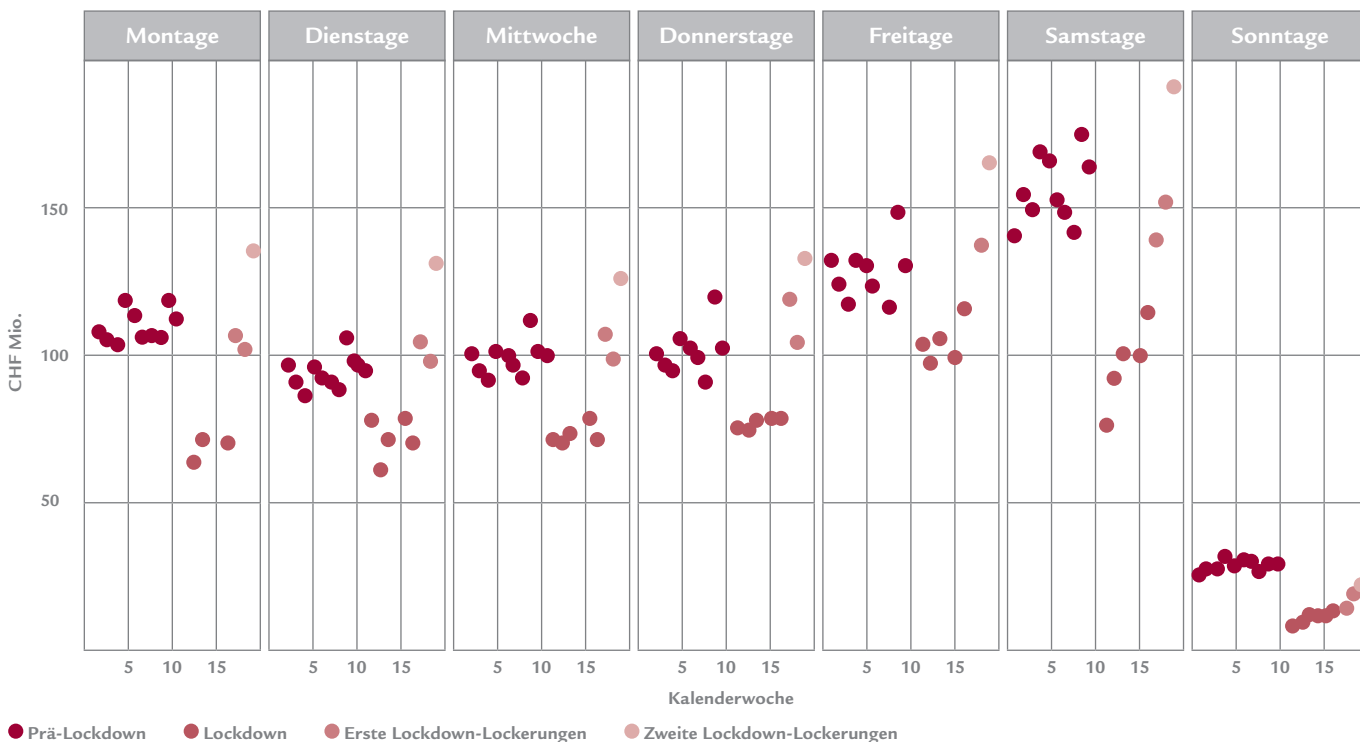
Gudrun Rolle, Research Analyst Real Estate

Die allgemein vorherrschende Meinung am Immobilienmarkt ist: Der Detailhandel ist ein schwieriges Pflaster, seit der Corona-Krise erst recht. Das mag zwar für viele Standorte in Europa stimmen, an Toplagen in der Schweiz hat sich das Retail-Segment jedoch sehr resistent gezeigt und bietet in Zeiten konjunktureller Erholung interessante Chancen.

Die Resistenz des Schweizer Detailhandels offenbart sich am Beispiel des Umsatzvolumens. Im Gegensatz zur Europäischen Union konnte der Schweizer Detailhandel seinen Umsatz 2020 gegenüber dem Vorjahr um 2,2% steigern. Und dies, obwohl der Online-Handel immer wichtiger wird. Zwar weitete sich der Online-Anteil am Schweizer Detailhandel 2020 aus und lag

laut Growth from Knowledge (GfK) bei rund 12%, dennoch ist der stationäre Detailhandel bei Weitem nicht abzuschreiben. Das zeigt eine aktuelle repräsentative Umfrage im Auftrag der Swiss Retail Federation. Rund ein Drittel der Schweizer planen, nach der Pandemie wieder häufiger im Laden einzukaufen, auch wenn über zwei Drittel dem Online-Handel nach der

## Debitkarteneinsatz im stationären Einkauf in der Schweiz vor, während und nach dem Corona-Lockdown

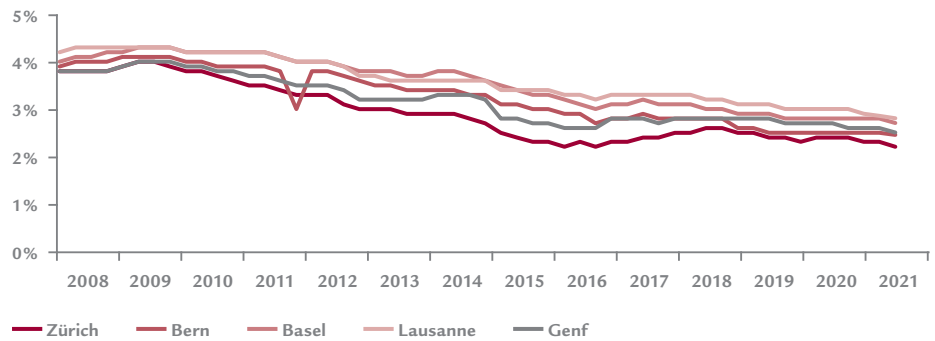


Quelle: SIX BBS AG; GitHub, Inc.

Pandemie treu bleiben wollen. Dass den Worten Taten folgen dürften und dass ein grundsätzliches Interesse am stationären Einkaufserlebnis besteht, zeigt die Datenauswertung von Debitkarten-Einsätzen im stationären Einkauf in der Schweiz vor, während und nach dem ersten Corona-Lockdown. Zwar brachen die durchschnittlichen Debitkarten-Ausgaben während des Lockdowns werktags um 24% und samstags um 38% ein, doch erholte sich der Konsum im stationären Einzelhandel nach der ersten Lockerung schnell wieder. In der Woche nach der zweiten Lockerungsphase wurden teilweise neue Jahreshöchststände gemessen. Die Schweizer kehren dem stationären Einzelhandel bei Weitem nicht den Rücken.

Die Resilienz des Schweizer Detailhandels ist auf den relativ moderaten Lockdown in Kombination mit einer hohen Kaufkraft, die in der Krise im Land verblieb, zurückzuführen. Die Stärke widerspiegelt sich im Immobilienmarkt. Das wird besonders im europäischen Vergleich deutlich: Während die Spitzenmieten für High-Street-Objekte an den europäischen Einzelhandelsmärkten dank multipler und teilweise scharfer Lockdowns 2020 Mietpreiseinbussen von teilweise über 20% in einzelnen Lagen aufwiesen und das Spitzenmietniveau im Durchschnitt 11% nachgab, zeigten sich Schweizer Retail-Liegenschaften mit einem Minus von weniger als 7% robuster. Zudem weist der Schweizer Verkaufsflächenmarkt bereits 2021 Anzeichen der Erholung auf: Im ersten Halbjahr 2021 stiegen die Spitzenmieten in den Schweizer Top-fünf-Märkten im Durchschnitt bereits wieder um 2% – im europäischen Durchschnitt ging es im selben Zeitraum um weitere 2% runter. Und auch ein Blick auf den Leerstand offenbart die Robustheit des Schweizer Verkaufsflächenmarktes. Zum zweiten Quartal 2021 lag die nationale Leerstandsquote (1,8%), nach ei-

## Spitzenrenditen im Detailhandel in den Schweizer Top fünf



Quelle: Wüest Partner

nem leichten Anstieg von 10 Basispunkten (BP) im Jahr 2020, bereits wieder tiefer als vor Beginn der Krise (Q4 2019: 1,9%).

## Spitzenmieten in Zürich und Lausanne steigen

Doch auch am Schweizer Verkaufsflächenmarkt lohnt ein differenzierter Blick: Während die Spitzenmieten für Liegenschaften in Zürich mittlerweile (Stand Q2 2021) sogar 8% über dem Vorkrisenniveau (Q4 2019) liegen und sich auch in Lausanne in diesem Zeitraum stabil halten konnten, büsste der Berner Verkaufsflächenmarkt in den letzten 18 Monaten rund 17% an Spitzenmietniveau ein. Auch 2021 konnte sich Bern noch nicht erholen, während die Spitzenmieten in Zürich (+11% von Q4 2020 auf Q2 2021) und Lausanne (+5%) bereits steigen und in Genf und Basel stabil bleiben. Trotz der zurückgehenden Spitzenmieten liegen die Leerstände in Bern sehr tief. Mit 0,8% zum zweiten Quartal 2021 weist Bern den niedrigsten Leerstand unter den Top fünf auf und konnte diesen während der Krise sogar um 20 BP abbauen. Mit einem Leerstand von 1,3% folgt Zürich (1,3%, -10 BP zu Q4 2019).

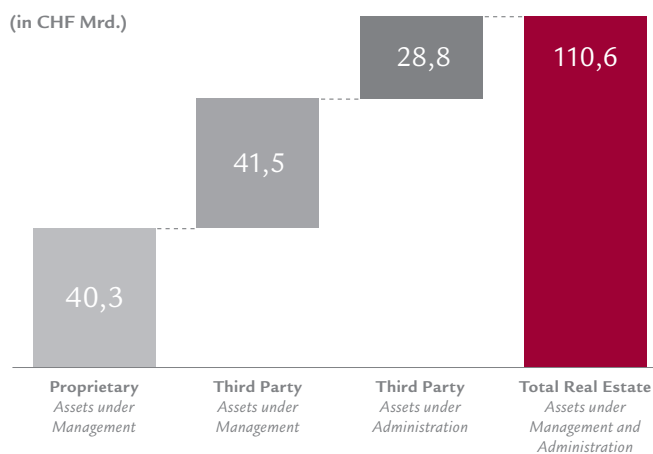
Dass der Schweizer Verkaufsflächenmarkt in den Spitzenlagen auch während einer Rezession nicht an strukturellem Leerstand krankt, dürfte ein Grund sein, warum Investoren Liegenschaften in Top-

lagen auch in schwierigen Zeiten nachfragen. Während die Spitzenrenditen in Europa 2020 die allgemeine Unsicherheit der Investoren widerspiegeln und Risikoaufschläge für High-Street-Objekte von durchschnittlich 40 BP forderten, blieb die Forderung der Risikoprämie bei den Schweizer Top-fünf-Märkten aus. Die Spitzenrenditen der Top fünf hielten sich 2020 stabil. In Genf und Lausanne komprimierten sie sogar leicht. Seitdem der Vermietungsmarkt 2021 wieder aufatmet, setzt sich die langjährige Kompression weiter fort. Mit dem niedrigsten Risiko rentieren Spitzenobjekte in Zürich.

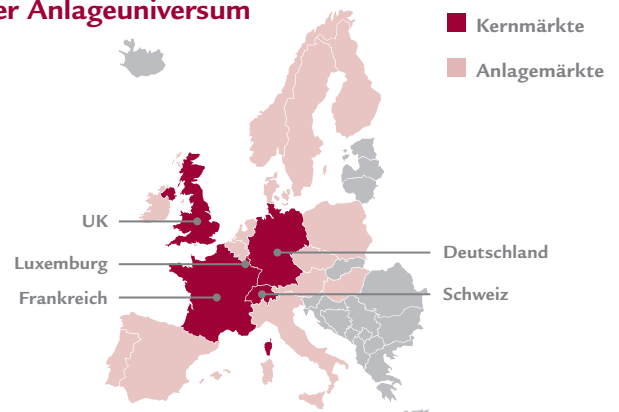
Zürich macht deutlich, wie wichtig die Lage im Detailhandel ist. Eine Messung der Passantenfrequenz in der Bahnhofstrasse vom 21. Juni bis zum 10. August 2021 zeigt, dass Liegenschaften in der Mitte der Bahnhofstrasse eine rund 7% höhere Passantenfrequenz aufweisen als Liegenschaften beim Hauptbahnhof. Konkret bedeutet das, dass sich in sieben Wochen rund 1,4 Millionen Passanten in der Bahnhofstrasse (Mitte) aufhielten. Passanten, die potenzielle Kunden sind. Denn ein Grossteil der Einkäufe erfolgt spontan. Gemäss einer Studie von Simon und Kucher haben Spontankäufe seit der Pandemie zugenommen. Objekte in Hochfrequenzlagen sind Gold wert. In Zeiten wie diesen ganz besonders. ■

# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



## Unser Anlageuniversum



## Transaktionsvolumen Immobilien



## Mitarbeitende



## Kontakt

Marie Seiler  
MRICS, CFA

Third-Party Asset Management Schweiz  
Direkt +41 43 284 79 50  
marie.seiler@swisslife.ch

Alle Zahlen per 30. Juni 2021, 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:** Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers, Gudrun Rolle / Swiss Life Asset Managers • **Koordination / Lektorat:** Texthafen, hafent@texthafen.ch • **Layout / Design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Fotos:** Foto Werder • **Erscheinungsweise:** halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Die vorliegende Publikation enthält Werbung. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die ihrem Zweck nach der beruflichen Vorsorge dienen, und Personen, die kollektive Anlagen für diese Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties steht seit seiner Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 11. Juni 2019 auch nicht qualifizierten Anlegern im Sinne des Kollektivanlagengesetz (KAG) offen. Dieses Dokument richtet sich jedoch ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF richtet sich neben den gemäss KAG qualifizierten Anlegern in der Schweiz auch an Anleger mit Sitz (I) in der EU oder im EWR, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 des Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds («Gesetz von 2007») wie auch als professionelle Anleger gelten, oder (II) ausserhalb der EU oder des EWR, an Anleger, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 gelten. Diese sind gemäss Gesetz von 2007 und nach der MiFID II Richtlinie 2014/65/EU («MiFID II»), Anhang II, als professionelle und institutionelle Anleger zu qualifizieren.

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit und keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das 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. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag, wesentliche Anlegerinformationen [KIID] und neuester Jahres-/Halbjahresbericht), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. Sie sind kostenlos in gedruckter oder elektronischer Form bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich und auf www.swisslife-am.com erhältlich. Die in dieser Dokumentation erwähnten Fonds sind in der Schweiz und im Herzogtum Luxemburg domiziliert.

Erträge und Wert von Anteilen bzw. Ansprüchen können sinken oder steigen und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals ist nicht auszuschliessen. 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 entstandenen Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z.B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. **Kontakt:** info@swisslife-am.com