

Exposé

Immobilienanlagen
Schweiz

Juni 2016



SwissLife
Asset Managers



**Makroökonomischer
Ausblick**



**Swiss Life
Immobilienfonds**



**Anlagestiftung Swiss Life:
Immobilien**



**Im Fokus:
«The Circle» at Zurich Airport**



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Ich freue mich, Ihnen unsere neue Immobilienpublikation «Exposé» vorzustellen. Zweimal pro Jahr bieten wir Ihnen fundierte Markteinschätzungen und spannende Fokusthemen zum Immobilienmarkt Schweiz. Sie erhalten ausserdem einen vertieften Einblick in unsere Immobilienanlagen für Schweizer Kunden.

Immobilienanlagen zählen im aktuellen Tiefzinsumfeld zu einer sehr attraktiven Anlageklasse. Die Zinsdifferenz zwischen Schweizer Immobilienanlagen und den langfristigen Bundesobligationen war noch nie so hoch wie heute. Erfahren Sie mehr dazu in unserem makroökonomischen Ausblick.

Das Leitthema unserer Erstausgabe ist «Neues entstehen lassen». Dabei kann «Neues» im und mit dem Alten entstehen, wie unser sorgsam saniertes Wohnhaus im Zürcher Trendquartier zeigt. Oder es entsteht eine «völlig neue Welt» als zweites Zentrum einer Metropole wie The Circle am Flughafen Zürich.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Gerhard Demmelmair

Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Schweiz

Immobilien im Kontext der aktuellen Wirtschaftsentwicklung

Die Aussichten für den Immobilienmarkt bleiben attraktiv. Ein Ende der Tiefzinsphase ist nicht in Sicht und festverzinsliche Anlagen werfen keine Rendite mehr ab.

Sylvia Walter, Senior Economist, Swiss Life Asset Managers

Tiefzinsphase in vollem Gang

Lockere Geldpolitik allein kann Wachstum nicht erzwingen. Trotzdem hat die Europäische Zentralbank nochmals ein stattliches Paket zur Stimulierung der Wirtschaft und zur Belebung der Kreditfähigkeit geschnürt. Auch die amerikanische Notenbank hat in ihrem Zinsnormalisierungsprozess eine Pause eingelegt, dürfte aber im Sommer einen nächsten Schritt unternehmen. Die Bank von England muss mit dem Referendum zum EU Verbleib am 23. Juni 2016 eine wichtige Hürde nehmen, bevor die Zinsschraube angedreht werden kann. Die Schweizerische Nationalbank ist weiterhin daran, die Attraktivität der heimischen Währung zu mindern. Die Tiefzinsphase ist noch in vollem Gang und unterstützt die Attraktivität von Investitionen in Realwerte, vor allem in Immobilien.

Realwirtschaft stabiler als erwartet

Der makroökonomische Rahmen in der Schweiz bleibt solide. Die Schweizer Wirtschaft hat die Frankenaufwertung im Jahr 2015 besser gemeistert als befürchtet. Eine Rezession konnte vermieden werden. Für die kommenden Quartale kann mit positiven Zuwachsraten gerechnet werden, wenn auch auf moderatem Niveau.

Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, den Euro-Mindestkurs aufzugeben, hinterlässt allerdings Spuren. Die Arbeitslosenrate, die seit Januar 2015 von 3,2 Prozent auf derzeit 3,5 Prozent gestiegen ist, wird gemäss eigener Berechnungen von Swiss Life innert Jahresfrist 3,8 Prozent erreichen. Diese



Entwicklung variiert je nach Branche und Region stark. Einige Schweizer Unternehmen profitieren dank Frankenaufwertung von tieferen Importpreisen. Andere, insbesondere der Tourismus, leiden unter dem Buchungsrückgang durch Gäste aus dem benachbarten Ausland und unter der Abwanderung heimischer Gäste ins kostengünstigere Ausland. Das reale Lohnwachstum dürfte 2016 knapp unter 1 Prozent liegen. Dies entspricht einem etwas geringeren Zuwachs als in den letzten Jahren. Der moderate Rückgang des Nominallohnwachstums wird teilweise durch die negative allgemeine Teuerung ausgeglichen.

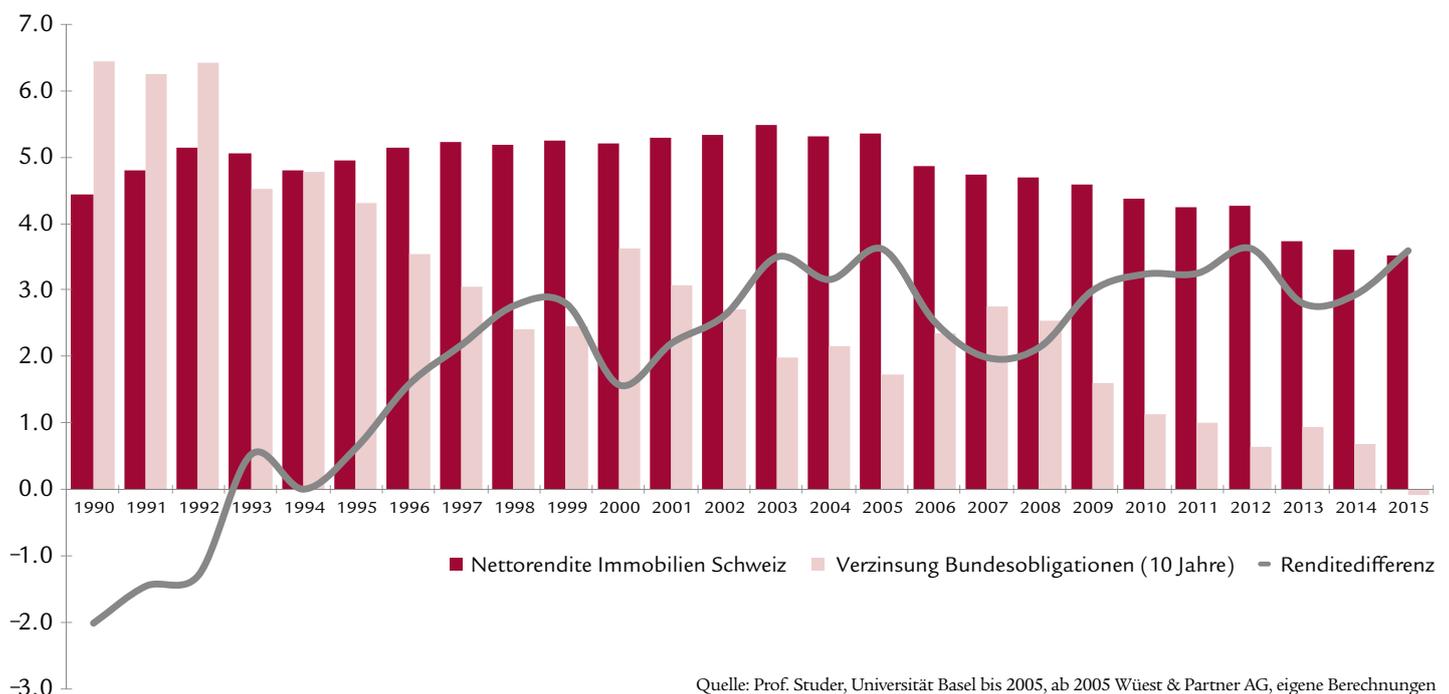
Mietmärkte werden anspruchsvoller

Hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum schlägt der Abwärtstrend der Nettozuwanderung negativ zu Buche. Dieser dämpft vor allem in peripheren Lagen und im grenznahen Raum die Angebotsmieten. In Grossstädten und deren Agglomerationen hingegen sowie in starken Mittelzentren werden weiterhin stabile Mieten beobachtet.

Bei den Verkaufsflächen ist eine Strukturbereinigung im Gang: Top-Verkaufsflächen bleiben attraktiv, leerstehende Flächen an peripheren Lagen und im grenznahen Raum sind schwieriger zu vermieten. Im Segment der Büroflächen gewinnen Lage und Liegenschaftsqualität vermehrt an Bedeutung. Insgesamt ist mit einem leichten Anstieg der Leerstände zu rechnen.

Immobilienanlagen weiterhin attraktiv

Aufgrund des Tiefzinsumfelds, moderater Gesamtwachstumsraten und stabiler realer Einkommensentwicklung bleiben Immobilien eine attraktive Anlageklasse. Institutionelle Nachfrage ist vorhanden, da festverzinsliche Anlagen keine Rendite abwerfen: Schweizer Staatsobligationen in der Höhe von knapp 58 Milliarden Franken sind mit einer negativen Rendite versehen. Erstklassige Schweizer Immobilien bieten in dieser Phase weiterhin attraktive Zusatzrenditen. Zentrale Erfolgsfaktoren dafür sind die Lagequalität und ein proaktives Asset Management, das sich konsequent an den Marktbedürfnissen orientiert.



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



«Grosszügige Aussenflächen in Form akkurat gestalteter, begehbarer Dachgärten.»

Wohnen für jedes Alter im «Zentrum Bassersdorf»

Mitten im Ortskern von Bassersdorf bilden der verkehrsfreie Dorfplatz mit zugehörigem Pavillon und zwei modernen Gebäuden das neu gestaltete «Zentrum Bassersdorf». Das im Frühjahr 2015 eröffnete Wohn- und Geschäftsgebiet im MINERGIE®-Standard zeichnet sich durch eine erstklassige Mikrolage innerhalb der prosperierenden, stark wachsenden Gemeinde aus.

Die Verkaufsfilialen von Migros und Coop sowie weitere Geschäfte beleben den öffentlichen Platz. Die nahe Infrastruktur, die gute Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr, die Nähe zu Zürich, Winterthur und zum Flughafen Zürich sowie das ländliche Naherholungsgebiet machen die 31 Wohnungen in den Ober-

geschossen zu begehrten Mietobjekten für Alleinstehende und Paare jeden Alters.

Um den Ansprüchen der älteren Zielgruppe gerecht zu werden, wurden die hellen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen konzipiert. Viele Wohnungen bieten weiträumige Aussenflächen. Die Detailplanung wurde auf altersgerechtes Wohnen ausgelegt: Liftanlagen sind grosszügig bemessen, Küchen einfach bedienbar und Bäder teilweise mit bodenebener Dusche ausgestattet. Eine Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum für Pflege und Gesundheit (KZU) ermöglicht den Mietern, Angebote wie Wäsche- und Menüservice sowie Pflegeleistungen in Anspruch zu nehmen.



«Die Detailplanung der Wohnungen wurde auf altersgerechtes Wohnen ausgelegt.»

Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	30.11.2009
Portfolio Manager	Paolo Di Stefano Gerhard Demmelmaier

Kennzahlen per 31.03.2016

Marktwert Immobilien	CHF 1802.5 Mio.
Anzahl Liegenschaften	169
Vermietungsquote	96.0%
Fremdfinanzierungsquote	6.5%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1658.2 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2015 – 31.03.2016)	6.05%

Kurzinformation

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz verfügt über ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung. Per Ende März 2016 stammen über 70 Prozent des Mietertrags aus Wohnnutzungen. Die Erträge werden aus über 10 000 Mietobjekten generiert. Der Fokus der Investitionstätigkeit liegt auf ertrags- und wertstabilen Liegenschaften in den Schweizer Ballungsräumen. Dank dem aktiven Asset Management wird ein konsequenter «Buy-and-manage-Ansatz» verfolgt. Das weitere qualitative Wachstum erfolgt durch Sachanlagen und Direktinvestitionen.



«Hohe architektonische Qualität an erstklassiger Lage.»

«Haus am Grendel»: Geschäftsflächen an Luzerner Top-Lage

Als Kopfbau eines trapezförmigen Blockrands tritt mitten in der Luzerner Altstadt das «Haus am Grendel» hervor. Die Geschäftsliegenschaft ist prominent auf den Falkenplatz ausgerichtet, Startpunkt der Shoppingmeile Weggisgasse. In der charmanten Fussgängerzone sind zahlreiche Anbieter weltbekannter Uhren- und Schmuckmarken, Modelabels sowie Souvenirhändler und Chocolatiers situiert. Entsprechend hoch ist die Passantenfrequenz.

Das «Haus am Grendel» wurde 1969 erbaut und 2008 gesamthaft erneuert. Das Gebäude erhielt eine neue Fassade, die dank architektonischer Prägnanz geschickt mit der Vielfalt der dicht bebauten Altstadt harmoniert. Im Zug der Erneuerung wurde der Bau um zwei Dachgeschosse

erweitert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Inneren ermöglicht ein gleichmässiges Achsraster eine flexible Anordnung der Geschäftsräume.

Die Liegenschaft ist bei Geschäftsmietern aus verschiedenen Bereichen sehr gefragt. Für die dreigeschossige Verkaufsfläche – aufgrund ihrer Grösse eine begehrte Rarität in der Luzerner Altstadt – wurde erst kürzlich ein weiterer langjähriger Mietvertrag mit der Handelskette Dosenbach-Ochsner ausgehandelt. Die weiteren Flächen sind an Hublot, Yves Rocher, das Luzern City Centre und an einen Zahnarzt vermietet.



«Haus am Grendel – erfolgreich positioniert im anspruchsvoller werdenden Geschäftsflächenmarkt.»

Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	31.10.2011
Portfolio Manager	Paolo Di Stefano Gerhard Demmelmair

Kennzahlen per 31.03.2016

Marktwert Immobilien	CHF 942.6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	73
Vermietungsquote	97.2%
Fremdfinanzierungsquote	5.7%
Nettovermögen (NAV)	CHF 895.5 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2015 – 31.03.2016)	5.10%

Kurzinformation

Die Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio mit hervorragendem Qualitätsprofil bestehend aus primär kommerziell genutzten Liegenschaften. Die Investitionen konzentrieren sich auf sehr gute Mikro- und Makrolagen in Schweizer Städten und deren Agglomerationen. Die Liegenschaften weisen vielfach interessante Mischnutzungen mit Büro, Verkauf und Wohnen auf. Per Ende März 2016 stammen rund 40 Prozent des Mietertrags aus Büronutzungen, 30 Prozent aus Verkaufsflächen und rund 15 Prozent aus Wohnnutzung. Das weitere qualitative Wachstum erfolgt durch Sacheinlagen und Direktinvestitionen.



«Höchstwerte in punkto Passantenfrequenz an der unteren Bahnhofstrasse.»

Neupositionierung an der Zürcher Bahnhofstrasse

Dank der prominenten Lage an der Ecke Bahnhofstrasse/Schützengasse gehört die 1956 gebaute Liegenschaft zu den besten Adressen an der unteren Bahnhofstrasse. Die Passantenfrequenzen erreichen in Bahnhofsnähe Höchstwerte.

Die Liegenschaft ist Teil eines Fondsportfolios, das zahlreiche sehr gut gelegene Geschäftsimmobilien umfasst. Entsprechend gross ist die Bedeutung der Erdgeschossnutzungen, die an solchen Top-Lagen einen hohen Teil der Mieteinnahmen ausmachen. Die Erdgeschossflächen der Bahnhofstrasse 102 wurden im Zuge der Wiedervermietung neu platziert. Die Flächenausschreibung hat das Interesse von Bewerbern aus unterschiedlichen Branchen geweckt. Mit «yooji's – sushi deli» hat sich Swiss Life Asset Managers

für einen ertragsstarken Mieter entschieden, der das Bedürfnis nach schneller, gesunder Verpflegung abdeckt.

Durch den Ausbau des Onlinehandels befindet sich der traditionelle Detailhandel teilweise im Umbruch. Gewinner dieser Umwälzung und dem damit einhergehenden Wunsch nach sozialem Austausch sind zunehmend innovative Gastro-Betriebe mit attraktiven Food-Konzepten. Diese Entwicklung vom Detailhandel hin zu hochwertiger und gesunder Schnell-Gastronomie ist ein allgemeiner Trend. Gastro-Betriebe profitieren auch von längeren Öffnungszeiten, was sich positiv auf Umsatz und Tragbarkeit auswirkt.



«Innovative Gastrobetriebe kommen vermehrt bei Neuvermietungen zum Zug.»

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Lancierungsdatum	31.10.2012
Portfolio Manager	Marcel Schmitt Gerhard Demmelmaier

Kennzahlen per 31.03.2016

Marktwert Immobilien	CHF 739.0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	28
Vermietungsquote	94.7%
Fremdfinanzierungsquote	15.7%
Nettovermögen (NAV)	CHF 612.9 Mio.
Performance 1 Jahr (01.04.2015 – 31.03.2016)	7.18%

Kurzinformation

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland investiert ausschliesslich in kommerziell genutzte Liegenschaften mit hervorragendem Qualitätsprofil. Im Portfolio befinden sich mehrere Liegenschaften an Top-Lagen wie der Bahnhofstrasse in Zürich, der Rue du Marché in Genf oder der Via Nassa in Lugano. Ergänzt wird das Portfolio durch gute Büro- und Retailobjekte in Mittelstädten und Agglomerationen mit stabilen Mieterträgen. In den letzten Jahren wurden etliche Liegenschaften erneuert und erfolgreich neu positioniert. Das weitere qualitative Wachstum erfolgt durch selektive Zukäufe und Re-Positionierungen von Liegenschaften.



«Urbanes Wohnen an ruhiger Lage im Trendquartier.»

Ertragsstarke Wohnliegenschaft in Zürichs Trendquartier

Die Wohnliegenschaft «Pflanzschulstrasse 51» wurde 1932 als Teil einer Blockrandbebauung errichtet und befindet sich im ehemaligen Arbeiterquartier Zürich-Aussersihl. Ein zweispänniges Treppenhaus erschliesst je fünf Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen sowie eine nachträglich ausgebauten Dachwohnung. Die funktionalen Grundrisse wurden mit dem Einbau offener Küchen an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst und sind bei urbanen Mietern sehr beliebt.

Die Liegenschaft besticht weniger durch ihre architektonische Erscheinung, sondern durch eine perfekte Kombination von Produkt und Lage: Die zeitlos geschnittenen Kleinwohnungen mit modernem Ausbau harmonieren perfekt mit

der ruhigen Lage mitten im Trendquartier. In unmittelbarer Nähe befinden sich attraktive Quartierpunkte wie die Bäckereianlage oder der Helvetiaplatz, die für eine hohe Nutzungsdurchmischung sorgen. Die Mietwohnungen sind daher vor allem bei Alleinwohnenden und jüngeren Paaren sehr beliebt. Die Vermietung zeichnet sich durch hohe Erträge und tiefe Leerstände aus.

Die Liegenschaft hat in den letzten Jahren überdurchschnittlich von Wertsteigerungen profitiert. Sie ist Teil des Swiss Life Real Estate Funds (CH) Swiss Properties. Dieser verfügt über zahlreiche Wohn- und Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen in der ganzen Schweiz.



«Moderner Ausbau gemäss heutigen Wohnbedürfnissen.»

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfolio Manager	Marcel Schmitt Gerhard Demmelmaier

Kennzahlen per 31.03.2016

Marktwert Immobilien	CHF 534.6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	43
Vermietungsquote	95.6%
Fremdfinanzierungsquote	14.6%
Nettovermögen (NAV)	CHF 457.2 Mio.
Performance seit Lancierung (02.11.2015 – 31.03.2016 auf Basis ausserbörslicher Kurs)	5.25%

Kurzinformation

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties wurde im November 2015 lanciert. Das Portfolio besteht aus einem breit diversifizierten Liegenschaftsbestand mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung und kommerzieller Nutzung. Der Fokus liegt auf rendite- und wertstabilen Anlagen. Knapp 60 Prozent des Mietertrags stammt aus Wohnnutzung. Das Portfolio ist regional ausgewogen und spiegelt die Wirtschaftskraft der Schweizer Metropolitanräume wider. Der Fonds strebt mittelfristig ein Zielvolumen von über einer Milliarde Franken an. Die Kotierung an der Schweizer Börse soll bis 2018 erfolgen. Bis dahin sollen mehrere Kapitalerhöhungen durchgeführt werden.



«The Circle» at Zurich Airport

Das derzeit grösste Schweizer Hochbauprojekt entsteht direkt am Flughafen Zürich. Geplant ist ein ganzer Stadtteil mit Kongresszentrum, Hotels, Restaurants, Gesundheitszentrum, Büros, Showrooms renommierter Marken und vielem mehr. Die Bauarbeiten laufen seit Januar 2015.

In Gehdistanz zu den Terminals des Flughafens Zürich ist auf 37 000 Quadratmetern Land beziehungsweise 180 000 Quadratmetern Nutzfläche ein neues Dienstleistungszentrum geplant. Dieses ist für Schweizer Verhältnisse einmalig: «The Circle» wird zum Zentrum für Business und Lifestyle. Geplant sind zwei Hotels, ein Kongresszentrum, Büroflächen, ein Gesundheitszentrum und Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Unterhaltung. Die Investitionssumme liegt bei rund einer Milliarde Franken.

Zürichs zweites Zentrum

Zürich hat in den vergangenen Jahren als Metropole eine Grösse und Bedeutung erreicht, die ein zweites Stadtzentrum verlangt. Dieses dürfte sich im neuen, erweiterten Stadtgebiet in Zürich-Nord/Glattal herausbilden. «The Circle» wird dabei eine Schlüsselfunktion einnehmen. Schon heute nutzen viele Pendler den Flughafen Zürich – einen der meistfrequentierten Mobilitätspunkte der Schweiz – lediglich zum Umsteigen oder um einzukaufen. Viele Büros und Dienstleistungen sind um den Flughafen Zürich angesiedelt, nicht primär wegen der Flugverbindungen, sondern weil das Gebiet in Flughafennähe ein attraktiver Bürostandort ist. «The Circle» möchte diesem «informellen» Zentrum ein Gesicht, eine Verortung geben.







Vielfältige Nutzungen

«The Circle» ist in sieben Module eingeteilt: Für das Modul «Health & Beauty», in dem verschiedene medizinische Dienstleistungen geplant sind, konnte mit dem UniversitätsSpital Zürich (USZ) ein Ankermieter gewonnen werden. Das USZ wird auf rund 11 000 Quadratmetern ein universitäres Ambulatorium schaffen. Innerhalb des Moduls «Hotels & Convention» wird die international bekannte Hotelkette Hyatt zwei Hotels betreiben. Ein Hyatt Regency mit 250 Zimmern und ein Hyatt Place mit 300 Zimmern. Das Convention Center bietet rund 2300 Personen Platz und wird ebenfalls durch die Hotelkette Hyatt betrieben. Die beiden Module umfassen rund 60 000 Quadratmeter Fläche. Für das Modul «Headquarters & Offices» sind 75 000 Quadratmeter vorgesehen. Den Kern von «Brands & Dialogue» bilden Firmen- und Markenpräsentationen sowie der Dialog zwischen Unternehmen mit ihren Kunden und Partnern.

Die Eingänge zu den Flächen befinden sich jeweils auf dem Hauptlevel entlang der Gassen und Plätze. Sie liegen somit alle an der meistfrequentierten und belebtesten Zone des Gebäudekomplexes. Es werden vertikal ausgerichtete Volumen – sogenannte Brand Houses – vermietet, die sich über mehrere Geschosse erstrecken können. Die Swatch Group beispielsweise mietet direkt am Hauptplatz ein zweigeschossiges Brand House und wird mit der Marke Omega auftreten. Im Rahmen ihrer Präsenz in «The Circle» wird nebst der Uhrenvielfalt der Fokus auf Innovationen und Schweizer Uhrmacherkunst gesetzt. Mit diesem Konzept passt die Swatch Group ideal ins Modul «Brands & Dialogue». Zusätzlich werden die Module «Education & Knowledge» sowie «Counsel & Arts» Platz finden: Mit «Education & Knowledge» wird die Idee eines Executive Education Hubs mit internationalem Angebot verwirklicht. «Counsel & Arts»

bietet Platz für Dienstleistungen und Angebote im Bereich Kunst. «Culture & Events» schliesslich beinhaltet einen multifunktionalen Eventraum sowie zehn verschiedene gastronomische Konzepte, verteilt über den gesamten Komplex.

Langfristige Anlage für Swiss Life

Swiss Life – als nachhaltiger und langfristiger Investor – ist überzeugt, dass «The Circle» aufgrund der hervorragend erschlossenen Lage und der einzigartigen Projektqualität eine sehr lohnende Investition darstellt. «The Circle» passt damit ideal zur Anlagestrategie von Swiss Life. Die langjährige Erfahrung bei der Realisierung von grossen Neubauprojekten ergänzt sich ideal mit den flughafenspezifischen Kompetenzen der Co-Investorin, Flughafen Zürich AG. Die beiden Partner haben eine Miteigentümerschaft gebildet, an der der Flughafen zu 51 und Swiss Life zu 49 Prozent beteiligt sind.

The Circle

Investitionsvolumen:	rund CHF 1 Mrd.
Nutzfläche:	180 000 m ²
Miteigentümer:	Flughafen Zürich AG (51%) Swiss Life AG (49%)
Architekt:	Riken Yamamoto & Field Shop (Japan)
Realisierungspartner:	HRS Real Estate AG
Weitere Informationen:	www.thecircle.ch



Grösstes privates Immobilienportfolio der Schweiz



Swiss Life investiert seit über 120 Jahren in die Anlageklasse Immobilien. Bereits 1893 wurde ein Grundstück zum Bau mehrerer Gebäude «... an sonniger, schöner Lage auf der grossen Schanze in Bern, fünf Minuten vom Bahnhof entfernt...» erworben «... mit der Absicht, diese Gebäude als dauernde Kapitalanlage zu behalten und zu verwalten...»¹. Diese klare Anlagestrategie hat sich bis heute bewährt. Swiss Life verfügt mittlerweile über das grösste private Immobilienportfolio der Schweiz. Das hochwertige Portfolio weist per Ende 2015 einen Marktwert von 18,2 Milliarden Franken auf und besteht aus rund 800 Liegenschaften. Direkte Immobilienanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil der Anlagestrategie zur Verwaltung der Kundengelder der Schweizer Kollektiv- und Einzelversicherungskunden. Per Ende 2015 sind 15,8 Prozent der Anlagen der gesamten Swiss Life-Gruppe in Liegenschaften investiert. Immobilien gehören neben Obligationen zu den wichtigsten Anlageklassen von Swiss Life.

¹ Zitat aus Rechenschaftsbericht der Schweizerischen Rentenanstalt für das Jahr 1893

Gewinner des IAZI Awards

Im März 2016 gewann Swiss Life den Award für «Best Insurance Company Portfolio». Diese Auszeichnung wurde zum zweiten Mal vergeben. Die Immobilienportfolios werden anhand von acht Kennzahlen des sogenannten IAZI Swiss Property Benchmark[®] bewertet. Der IAZI Property Benchmark[®] ist im Schweizer Immobiliensektor einer der repräsentativsten Referenzwerte und wird von bedeutenden Investoren beachtet. Giorgio Engeli nahm die Auszeichnung im Rahmen der diesjährigen 11. IAZI Real Estate Lunch-Veranstaltung entgegen.



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



Real Estate – Fakten und Zahlen



Verwaltete und administrierte Vermögen

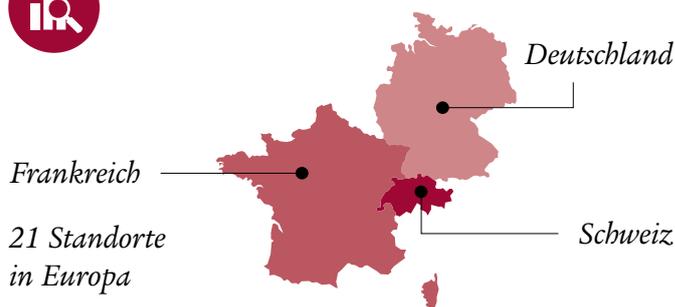
(in CHF Mrd.)

	AuM	REuA*	AuMA**
Total	185.3	28.6	213.9
Real Estate	36.7		
Corpus Sireo	2.3	12.0	
Livit		16.6	
			Total REuMA***
			67.6

*Real Estate under Administration **Assets under Management and Administration
***Real Estate under Management and Administration



Kernmärkte



Transaktionsvolumen Immobilien

10.9
(in CHF Mrd.)

Mitarbeitende

> 1000



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 Demmelair | Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Schweiz
Direkt +41 43 284 33 45 | gerhard.demmelair@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 2015, sofern nicht anders angegeben

www.swisslife-am.com

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 Demmelair/Swiss Life Asset Managers, Paolo Di Stefano/Swiss Life Asset Managers, Giorgio Engeli/Swiss Life Asset Managers, Walter Kuen/Swiss Life Asset Managers, Fabian Meier/Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt/Swiss Life Asset Managers, Evelyn Stettler/Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter/Swiss Life Asset Managers • Layout/Design: The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zürich • Fotos: Thomas Zwysig, Helenastrasse 8, 8008 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.