

Exposé

Immobilienanlagen
Schweiz

November 2016



SwissLife
Asset Managers



Studentvillage ETH Zürich/Hönggerberg Wohnen Ost



Wirtschaftliches Umfeld



Swiss Life
Immobilienfonds



Anlagestiftung Swiss Life:
Immobilien



Im Fokus:
Studentenwohnen



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Das Jahr 2016 wird wiederum als erfolgreiches «Immobilien-Anlagejahr» in die Bücher eingehen. Unsere NAV basierten Immobiliengefässe erreichten im Geschäftsjahr 2015/16 Jahresrenditen zwischen 5,3 und 6,6 Prozent. Unser ausserbörslich (OTC) gehandelter Fonds «Swiss Life REF (CH) Swiss Properties» erzielte seit seiner Lancierung im November 2015 sogar eine Performance von 26,0 Prozent und hat somit schon im ersten Jahr ein deutliches Agio aufgebaut. Wieso Schweizer Immobilien weiterhin als attraktive Anlagen gelten, eine aktive Bewirtschaftung aber immer wichtiger wird, erfahren Sie in unserem «Wirtschaftlichen Umfeld».

Beim Anblick unserer modernen, gut gelegenen Studentenwohnheime möchte ich nochmals Student sein. In Einzelstudios, Zwei-Zimmer-Wohnungen oder in «Gross-WGs» lässt es sich auf dem Campus der Universitäten gut und günstig leben. Erfahren Sie in unserem Fokusthema mehr über Studentenwohnheime und wie die über 800 Studierenden im täglichen Leben von der Livit AG betreut werden.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Gerhard Demmelmair

Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Schweiz

Wirtschaftliches Umfeld

Die Langfristzinsen stiegen im Verlauf des Oktobers deutlich an. Haupttreiber waren die Inflationsraten. In der Schweiz wird sich die Teuerung im Jahr 2017 jedoch nicht deutlich von der Nullgrenze lösen können.

Fokus auf Zinsanstieg in der entwickelten Welt

Am 28. Oktober 2016 wiesen Staatsobligationen der entwickelten Welt im Umfang von 8,4 Billionen Franken eine negative Rendite aus. Allein in der Schweiz beläuft sich diese Zahl auf rund 65 Milliarden Franken bei einer ausstehenden Gesamtschuld der Eidgenossenschaft von derzeit 76 Milliarden Franken. Bis zu einer Laufzeit von circa 25 Jahren werfen die Staatsobligationen der Eidgenossenschaft eine negative Rendite ab. Und dies, obwohl die Zinsen in der entwickelten Welt im Verlauf des Oktobers eine deutliche Trendwende vollzogen haben.

Für uns wenig überraschend haben die Inflationsraten seit den Sommermonaten substanziell angezogen, insbesondere in den USA. Dies ist nicht nur auf einen statistischen Basiseffekt der tiefen Rohwarenpreise in der zweiten Jahreshälfte 2015 zurückzuführen, sondern auch auf den Umstand, dass die Rohölpreise tatsächlich in diesem Herbst erneut zu einer Erholung ansetzen konnten. Die Inflationserwartungen an den Finanzmärkten haben sich angepasst. Der Weg ist frei für eine Zinserhöhung der US-Notenbank im Dezember dieses Jahres. Dagegen werden die Bank of Japan und die Europäische Zentralbank (EZB) die geldpolitischen Zügel weiterhin sehr locker halten. Die Schweizerische Nationalbank bleibt im Fahrwasser der EZB.



Konjunktur in der Schweiz

Auch in der Schweiz ist ein Anstieg der allgemeinen Teuerungsrate zu beobachten, allerdings in einem geringeren Ausmass als andernorts. Mit der Veröffentlichung des Konsumentenpreisindex für den Monat Oktober wird die Teuerungsrate zum ersten Mal seit Juni 2014 mit einem positiven Vorzeichen versehen sein. Gemäss unserer Prognose wird sich die durchschnittliche Inflation im Jahr 2017 bei 0,4 Prozent einstellen.

Die vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) veröffentlichten Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das zweite Quartal 2016 fielen überraschend stark aus. Im Vergleich zum Vorquartal legte das reale BIP um 0,6 Prozent zu. Gleichzeitig wurde auch die Zahl zum Wachstum im ersten Quartal 2016 von bisher 0,1 Prozent auf 0,3 Prozent angehoben. In der Folge wurde vielerorts erleichtert festgestellt, dass der Frankenschock inzwischen überwunden ist. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich allerdings, dass das Wachstum stark vom staatlichen Konsum und dem Lageraufbau in den Unternehmen getragen wurde. Die binnenwirtschaftlichen Impulse seitens der privaten Haushalte und der Bauindustrie fielen dagegen schwach aus.

Anzeichen von Sättigungserscheinungen am Mietwohnungsmarkt

Gebaut wurde aufgrund der Negativzinspolitik und des damit einhergehenden Anlagedrucks im letzten Jahr aber rege, was sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar macht. Während sich das Angebot weiter ausdehnt, ist der Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen durch ein weniger starkes Bevölkerungswachstum seit 2014 leicht rückläufig. Das gebremste Wachstum liegt vor allem an der geringeren Zahl erwerbstätiger Einwanderer, die in den vorangegangenen Jahren die Wohnungsnachfrage befeuerten. Die Gegenüberstellung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen und des zusätzlichen Angebots, in Form neu erstellter Wohnungen, zeigt denn auch Sättigungstendenzen (vergleiche Grafik). Allerdings liegen die Kurven nahe beieinander und deuten schweizweit immer noch auf ausgewogene Markt-

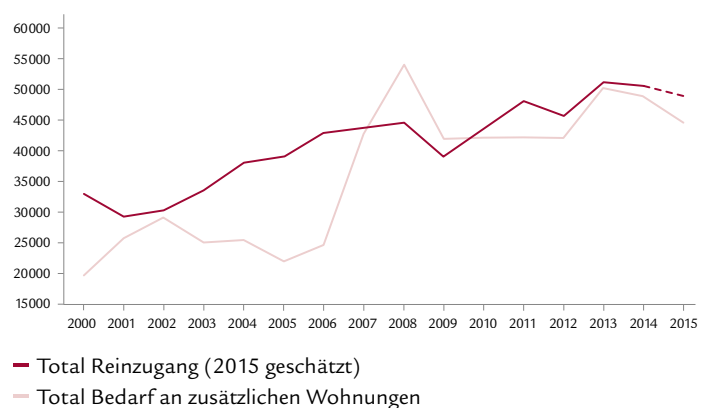
verhältnisse hin. Auch die steigende Leerstandsquote liegt mit 1,3 Prozent (Stand Juni 2016) in einem moderaten Bereich, zumal in den wirtschaftlich starken Zentren und Agglomerationen deutlich tiefere Leerstände verzeichnet werden.

Erfolgsfaktoren

Mit dem zunehmenden Verdrängungsmarkt gewinnen die Lagequalitäten der Liegenschaften an Bedeutung: Zentralität, gute Verkehrsanbindung und lokales Infrastrukturanangebot werden in einem liquideren Mietwohnungsmarkt zum Erfolgsfaktor. Die Liegenschaften in unseren Anlagegefässen weisen insgesamt überdurchschnittliche Lagequalitäten auf und dürften sich auch in schwierigeren Mietmärkten vergleichsweise gut behaupten.

Swiss Life Asset Managers bewirtschaftet die Liegenschaften mit einem «Buy and Manage»-Ansatz. Dazu zählen regelmässige Analysen der Liegenschaften und eine aktive Businessplanung. Durch eine gezielte Steuerung und wiederkehrendes Controlling wird die Wieder- und Neuvermietung von Flächen intensiv begleitet. Dabei erweisen sich ein proaktives Pricing, kundenorientierte Vermarktungen und spezifische Re-Positionierungen als Erfolgsfaktoren.

Leichte Sättigungstendenz im Wohnungsbau



Quelle: bfs, sbv, Macrobond, eigene Berechnungen

Redaktionsschluss: 28.10.2016



«193 Wohnungen bietet das riegelartige, fünfgeschossige Wohnhaus.»

Studentenwohnheim «Triaudes» am Campus EPFL / Universität Lausanne

Die Gemeinde Ecublens in der westlichen Agglomeration von Lausanne ist heute mit der Waadtländer Hauptstadt zusammengewachsen. In den 1970er-Jahren hat sich im Süden der Gemeinde der Campus Dorigny zu einer Kleinstadt nahe des Genfersees entwickelt. Über 28 000 Studierende und Lehrkräfte der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) und der Universität Lausanne beleben das grösste Bildungs- und Forschungszentrum der Schweiz. Alleine an der EPFL ist die Anzahl Studierender innerhalb von zehn Jahren um 60 Prozent gestiegen.

Mit dem Bau des riegelartigen, fünfgeschossigen Studentenwohnheims im Norden des Campus reagiert die Anlagestiftung Swiss Life auf die steigende Nachfrage nach Wohn-

fläche. Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Baurechtgeberin der über 3300 Quadratmeter grossen Parzelle. Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA haben das Studentenwohnheim «Triaudes» mit 193 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 69 Einstellplätzen konzipiert. Das Architekturbüro hat bereits das «Student Housing» sowie das «Swiss Tech Convention Center» auf dem EPFL-Areal entwickelt und kennt sich mit den Gegebenheiten sehr gut aus.

Das «Triaudes» bietet mehrheitlich Studios und Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen für insgesamt 264 Personen. Der Bezug der möblierten Wohnungen ist per Ende Juli 2018 geplant. Bereits heute ist das Interesse potenzieller Mieter gross.



«Die möblierten Studios und Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden an den Bedürfnissen der Studenten ausgerichtet.»

Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Gerhard Demmelmair

Kennzahlen per 30.09.2016

Marktwert Immobilien	CHF 1'895.5 Mio.
Anzahl Liegenschaften	179
Vermietungsquote	96.2%
Fremdfinanzierungsquote	5.8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1'751.4 Mio.
Performance 1 Jahr (01.10.2015 – 30.09.2016)	6.55%

Performance und Portfolio

Die Gesamtperformance betrug im letzten Geschäftsjahr 6,55 Prozent (01.10.2015 – 30.09.2016). Die durchschnittliche Rendite seit Lancierung am 30.11.2009 beträgt 5,79 Prozent. Das Portfolio besteht aus einem breit diversifizierten Liegenschaftsbestand mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung. Der Fokus der Investitionstätigkeit liegt auf ertrags- und wertstabilen Liegenschaften in den Schweizer Ballungsräumen. Per 30.09.2016 verfügt das Portfolio über 179 Liegenschaften, deren Erträge sich auf über 11 000 Mietobjekte verteilen. 71,6 Prozent der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, weitere 10,6 Prozent werden aus Büroflächen generiert.



«Als Verkehrsknotenpunkt und zum Verweilen bei Geschäftsleuten und Schülern gleichermaßen beliebt.»

Beliebter Tessinerplatz in Zürich

Der Tessinerplatz verdankt seinen Namen dem Tessiner Granit, aus dem der davorliegende Bahnhof Enge 1927 erbaut wurde. Vier S-Bahn-Linien und ebenso viele Tram-Linien erschliessen diesen Ort hervorragend. Der Tessinerplatz, nahe See und Innenstadt gelegen, ist als Büro-, Wohn- und Verkaufslage sehr beliebt.

Über Mittag beleben Geschäftsleute und Schüler den mit Bäumen gesäumten Platz. Das gastronomische Angebot ist breit und international. Frisch zubereitet und von guter Qualität werden Menüs und Take-Away-Bestellungen schnell serviert. Auch das neu eröffnete FIFA-Museum, das mit architektonischer Präsenz dem Platz Charakter verleiht, sorgt mit einem Restaurant und einer Sportbar für kulinarische Vielfalt.

Der Tessinerplatz 1 – 5, die gemessen am Marktwert grösste Liegenschaft innerhalb der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz, trägt zur erfolgreichen Entwicklung des einst eher flüchtig besuchten Platzes bei. Im Erdgeschoss befinden sich eine Apotheke, eine Coop-Pronto-Filiale und ein japanisches Restaurant. Im Bürotrakt ist ein internationaler Unternehmensberater grossflächig eingemietet. 13 grosszügige Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und 90 begehrte Parkplätze runden das Angebot ab. Die Liegenschaft erfüllt die hohen Qualitätsansprüche des Portfolios perfekt.



«Hervorragende Lage zwischen See und Innenstadt.» (*Haus in der Mitte, linker Gebäudeteil*)

Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	31.10.2011
Portfoliomanager	Gerhard Demmelmair

Kennzahlen per 30.09.2016

Marktwert Immobilien	CHF 1'022.1 Mio.
Anzahl Liegenschaften	76
Vermietungsquote	97%
Fremdfinanzierungsquote	8.4%
Nettovermögen (NAV)	CHF 918.1 Mio.
Performance 1 Jahr (01.10.2015 – 30.09.2016)	5.27%

Performance und Portfolio

Die Gesamtpformance betrug im letzten Geschäftsjahr 5,27 Prozent (01.10.2015 – 30.09.2016). Die durchschnittliche Rendite seit Lancierung am 31.10.2011 beträgt 5,21 Prozent. Das Portfolio besteht aus einem hochwertigen Liegenschaftsbestand mit Schwerpunkt auf Geschäftsnutzung und Wohnnutzung als Beimischung. Der Fokus der Investitionstätigkeit liegt auf Liegenschaften an sehr guten Lagen in Schweizer Städten und deren Agglomerationen. Per 30.09.2016 besteht das Portfolio aus 76 Liegenschaften. 40,9 Prozent der Mieterträge stammen aus Büroflächen, weitere 32,1 Prozent kommen von Verkaufsflächen. Der Wohnersertragsanteil beläuft sich auf 14,4 Prozent.



«Gute Visibilität dank Ecklage.»

«Aeschenvorstadt 55» – mitten im Basler Geschäftsviertel

Die Liegenschaft «Aeschenvorstadt 55» befindet sich im Herzen des Basler Geschäftsviertels. Das Quartier ist unter anderem bei Banken, Versicherungen und Kanzleien als Standort sehr beliebt. «Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland» hat die Liegenschaft saniert und neu positioniert.

Das winkelförmige Gebäude wurde 1978 in Skelettbauweise erstellt und profitiert dank der Ecklage von einer guten Visibilität. Im Jahr 2014 wurde die Gebäudehülle umfassend saniert. Mit der neuen Metallfassade wurde dem ursprünglichen Charakter des Gebäudes Rechnung getragen. Zusätzlich wurde die Kältetechnik erneuert und die Wärmeerzeugung auf Fernwärme umgestellt. Auf den 5400 Quadratmetern Bürofläche haben Mieter aus den

Bereichen Advokatur, Immobilien, Vorsorge und öffentliche Hand attraktive Arbeitsplätze und Kundenbereiche eingerichtet.

2016 wurde aufgrund auslaufender Mietverträge die Erdgeschossfläche neu positioniert. Für die 600 Quadratmeter Verkaufsfläche entlang der Aeschenvorstadt wurde ein Mieter ausgewählt, der zwei hochwertige Schnell-Gastronomie-Betriebe eröffnet: «Stripped pizza» und «b.good – food from farmers». Sie werden die Nachfrage der vielen Beschäftigten und umliegenden Anwohner nach unkomplizierter und frischer Verpflegung bedienen. Durch die lange Vertragslaufzeit wurde die Ertragsicherheit der Liegenschaft zusätzlich erhöht.



«Hochwertige Gastronomiebetriebe bieten unkomplizierte und frische Verpflegung.» (Foto: Stripped pizza)

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Lancierungsdatum	31.10.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt Gerhard Demmelmair

Kennzahlen per 30.09.2016

Marktwert Immobilien	CHF 821.0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	30
Vermietungsquote	95.3%
Fremdfinanzierungsquote	22.1%
Nettovermögen (NAV)	CHF 630.4 Mio.
Performance 1 Jahr (01.10.2015 – 30.09.2016)	6.2%

Performance und Portfolio

Die Gesamtperformance betrug im letzten Geschäftsjahr 6,2 Prozent (01.10.2015 – 30.09.2016). Die durchschnittliche Rendite seit Lancierung am 31.10.2012 beträgt 5,4 Prozent. Das Portfolio des Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland besteht aus einem breit diversifizierten Liegenschaftsbestand mit Fokus auf wertstabile Geschäftsimmobilien. Per 30.09.2016 verfügt der Fonds über 30 Liegenschaften mit einem Marktwert von 821,0 Millionen Franken. Die Vermietungsquote liegt bei 95,3 Prozent. Per 30.09.2016 stammen 55,5 Prozent der Mieterträge aus Büronutzungen, weitere 34,1 Prozent werden aus Verkaufsflächen generiert.



«Beliebter Wohnort für Beschäftigte in Lichtenstein.»

Neubau an bester Mikrolage in Buchs, St. Gallen

Im Frühling 2016 erwarb Swiss Life REF (CH) Swiss Properties die 2013 gebaute Liegenschaft «Bahnhofstrasse 47/49» in Buchs, St. Gallen. Der Immobilienfonds investierte damit in eine weitere Liegenschaft an bester Mikrolage.

Buchs stellt zwischen Chur und St. Gallen das grösste Regionalzentrum dar und ist für Beschäftigte in Lichtenstein ein beliebter Wohnort. Die Stadt hat mit der jüngst erfolgten Neugestaltung der Bahnhofstrasse ihre rund 500 Meter lange Verkaufssachse aufgewertet. Die mit Bäumen gesäumte Strasse zwischen Bahnhof und historischem Ortskern bietet sowohl Fussgängern und Velofahrern als auch motorisierten Verkehrsteilnehmern eine attraktive Erschliessung.

Im Erdgeschoss des schlicht und zeitlos gestalteten Gebäudes befinden sich vier Verkaufseinheiten, die an etablierte Detaillisten aus den Branchen Drogerie/Parfümerie, Mode und Verlagswesen vermietet sind. Die vier Obergeschosse umfassen 20 Wohnungen mit guter Belichtung und sonnigen Balkonen. Die Grundrisse sind modern und trennen Tag- und Nachtbereiche harmonisch voneinander ab. Im Untergeschoss stehen Mietern und Besuchern Parkplätze zur Verfügung.

Die nach neustem Standard erstellte Liegenschaft generiert über die nächsten Jahre stabile Erträge und weist tiefe Unterhalts- und Betriebskosten auf. Ihr ausgewogener Nutzungsmix und neuwertiger Zustand tragen zum attraktiven Risiko-Rendite-Profil des Fonds bei.



«Aussen schlicht und zeitlos, innen hell und modern.»

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

Kennzahlen per 30.09.2016

Marktwert Immobilien	CHF 594.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	45
Vermietungsquote	96.1%
Fremdfinanzierungsquote	21.8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 468.2 Mio.
Performance 1 Jahr	26%

(02.11.2015 – 30.09.2016, auf Basis ausserbörslicher Kurs)

Performance und Portfolio

Der Inventarwert erhöhte sich im letzten Geschäftsjahr (02.11.2015 – 30.09.2016) um 4,04 Prozent. Im gleichen Zeitraum betrug die Performance auf Basis des ausserbörslichen Kurses 26 Prozent. Das Portfolio des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties besteht aus einem breit diversifizierten Liegenschaftsbestand mit klarem Fokus auf rendite- und wertstabile Anlagen. Per 30.09.2016 verfügt der Fonds über 45 Liegenschaften mit einem Marktwert von 594,8 Millionen Franken. Die Vermietungsquote liegt bei 96,1 Prozent. Per 30.09.2016 stammen 55,6 Prozent der Mieterträge aus Wohnnutzungen, weitere 20,3 Prozent werden aus Büroflächen generiert.



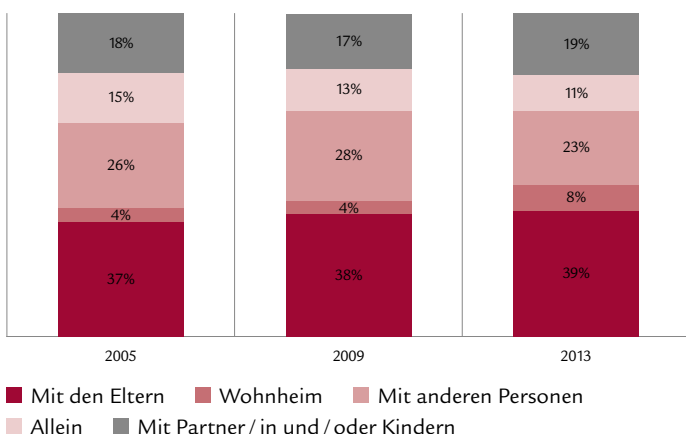
Studentenwohnen

Die Schweiz ist für Studierende ein attraktiver Standort. Nebst der hohen Lebensqualität liegt dies vor allem an der guten internationalen Reputation der hiesigen Hochschulen, die sich regelmässig unter den vorderen Plätzen internationaler Ranglisten finden.

Im Jahr 2015 waren in der Schweiz knapp 238000 Studierende eingeschrieben – Tendenz seit Jahren steigend. Im laufenden Jahr werden gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) weitere 1,5 Prozent hinzukommen. Für die kommenden Jahre wird ebenfalls Wachstum prognostiziert, wenngleich auf tieferem Niveau. Unter dem Strich sollen bis 2025 rund 259000 Personen an Schweizer Hochschulen immatrikuliert sein. All diese Studierenden brauchen ein Dach über dem Kopf.

39 Prozent der Studierenden in der Schweiz leben bei den Eltern. Die restlichen 61 Prozent wählen eine auswärtige Wohnform, zum Beispiel weil das Elternhaus nicht in Pendeldistanz oder sogar im Ausland liegt. Die meistgewählten Wohnformen ausserhalb des Elternhauses sind gemäss BFS die Wohngemeinschaft (23 Prozent) und die Wohnung mit dem Partner oder der Partnerin und/oder mit Kindern (19 Prozent). Ein kleinerer Teil der Studierenden wohnt alleine (11 Prozent) oder in einem Wohnheim (8 Prozent).

Studentische Wohnformen über die Zeit



Quelle: BFS SSEE 2005, 2009, 2013, 2015

Die Suche nach einer auswärtigen Wohnform gestaltet sich gerade als Student oft schwierig: Das Einkommen ist beschränkt und das Angebot an Wohnraum an vielen Hochschulstandorten knapp und teuer, besonders in Zürich und Genf. Studentenwohnheime sind somit ein willkommenes Angebot. Aktuell wird dieses vor allem von jüngeren und ausländischen Studierenden genutzt. Von den bis 20-Jährigen wohnen gut 12 Prozent in einem Wohnheim, bei den über 35-Jährigen sind es hingegen gerade noch 2 Prozent.

Immerhin hat sich die Zahl der in Wohnheimen lebenden Studierenden in der Schweiz von 2009 bis 2013 verdoppelt. Im europäischen Vergleich ist der Anteil mit 8 Prozent jedoch nach wie vor gering. So leben in Deutschland 11 Prozent und in Frankreich 13 Prozent der Studierenden in Wohnheimen. In einem Drittel der von Eurostudent befragten europäischen Länder liegt der Anteil sogar über 25 Prozent.

Auch wenn die Unterschiede zum Ausland teilweise durch geografische und länderspezifische Besonderheiten mitbegründet sind, geht Swiss Life Asset Managers davon aus, dass der niedrige Anteil in der Schweiz weniger auf die Nachfrage als auf das geringe Angebot zurückzuführen ist. Die hohe Auslastung der bestehenden Studentenwohnheime ist ein Indiz dafür. Ein weiterer Grund liegt in den tiefen Leerständen und überdurchschnittlichen Mietpreisen an den Hochschulstandorten, die das verfügbare Wohnangebot für Studierende limitieren. Auf der Nachfrageseite dürfte der zukünftig steigende Anteil ausländischer Studierender zusätzlich für Dynamik sorgen.

Das bereits bei Inbetriebnahme voll vermietete Studentenheim «Hönggerberg Wohnen Ost» mit 497 Zimmern zeigt exemplarisch, dass mit interessanten Projekten sowohl die Mieter-Nachfrage als auch die Investoren-Interessen gut in Einklang gebracht werden können. Mit einer jährlichen Nettomiete von 345 Franken pro Quadratmeter Nutzfläche (inklusive Allgmeinebereiche) liegen die Erträge, gemessen an der Standortqualität, auf einem attraktiven Niveau. Eine Erfolgsgeschichte, der weitere folgen sollen.

Studentenwohnen Winterthur

Adresse:	Untere Briggerstrasse 31
Anzahl Zimmer:	105
Zimmer-Disposition:	Einzelzimmer mit Nasszellen, grosse Gemeinschaftsküchen
Miete pro Zimmer:	CHF 600 bis 780 pro Monat, inkl. Nebenkosten
Inbetriebnahme:	2010
Architektur:	Denkwerk Architekten
Eigentümer:	Swiss Life AG
Website:	www.studentenwohnen.ch



Studentvillage ETH Zürich/Hönggerberg Wohnen Ost

Adresse:	Paul-Feyerabendhof 1, 3, 5
Anzahl Zimmer:	497
Zimmer-Disposition:	64 Wohnungen mit je 6-10 Zimmern, 12 Einzelstudios mit Nasszellen
Miete pro Zimmer:	CHF 590 bis 990 pro Monat, inkl. Nebenkosten
Inbetriebnahme:	2016
Architektur:	Architektick, Tina Arndt und Daniel Fleischmann
Eigentümer:	Swiss Life AG
Website:	www.studentvillage.ch



Studentenwohnheim EPFL/Universität Lausanne

Adresse:	Chemin des Triades
Anzahl Zimmer:	264
Zimmer-Disposition:	153 Einzelstudios mit Nasszellen, 40 Wohnungen (2-5 Zimmer)
Miete pro Zimmer:	noch nicht bestimmt
Inbetriebnahme:	2018
Architektur:	Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA
Eigentümer:	Anlagestiftung Swiss Life, Anlagegruppe Immobilien Schweiz
Website:	noch nicht vorhanden



Die genannten Studentenwohnheime werden seit Inbetriebnahme von der Livit AG in Zusammenarbeit mit der Livit FM Services AG bewirtschaftet.



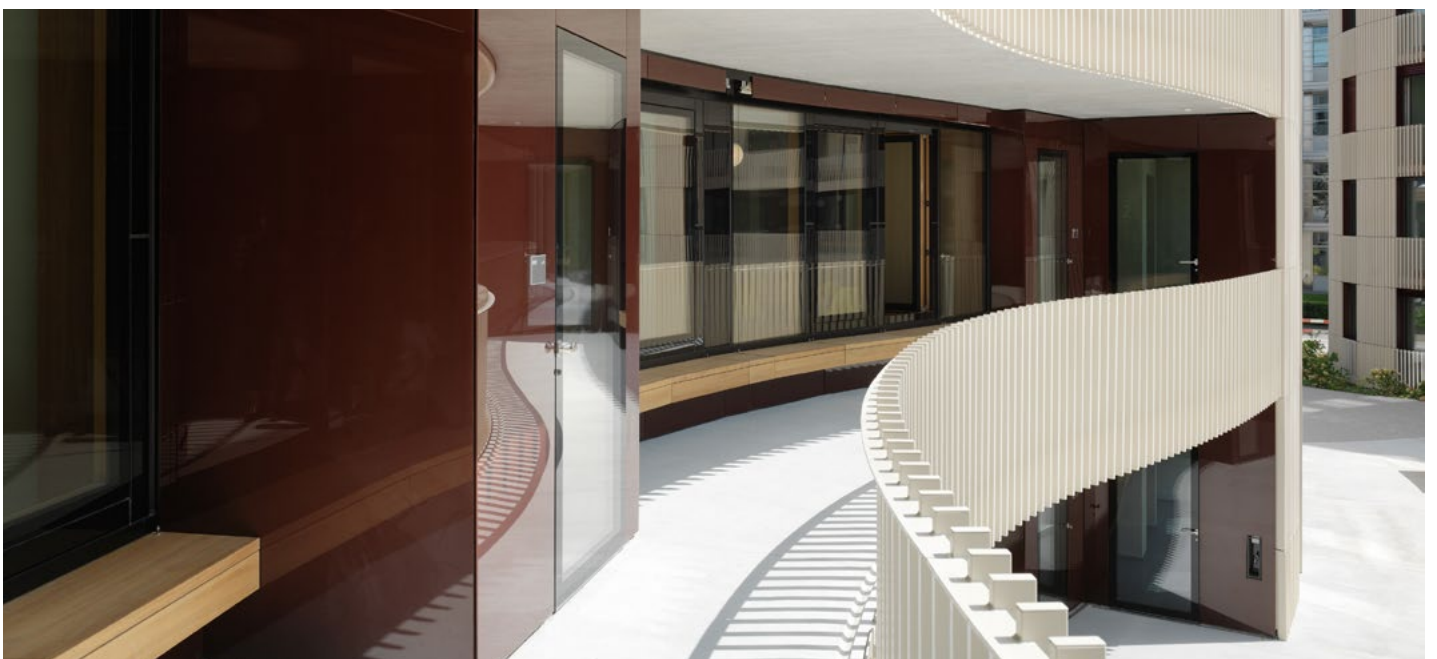
Interview: Bewirtschaftung von Studentenwohnheimen

Nach zwei erfolgreich realisierten Studentenwohnheimen setzt Swiss Life Asset Managers aktuell ihr drittes derartiges Projekt in der Schweiz um. Wolfgang Stiebellehner, Leiter Bewirtschaftung, erklärt, welche Besonderheiten und Herausforderungen die Bewirtschaftung von Studentenheimen mit sich bringt.

Wolfgang Stiebellehner, die Livit AG hat im Sommer 2016 die Bewirtschaftung des neu eröffneten Studentenwohnheims «Hönggerberg Wohnen Ost» auf dem ETH Campus mit fast 500 Zimmern übernommen. In Winterthur betreibt die Livit AG bereits seit 2010 erfolgreich die Liegenschaft «Studentenwohnen». Was zeichnet die Bewirtschaftung solcher Liegenschaften im Vergleich zu herkömmlichen Wohnimmobilien aus?

Ein Studentenwohnheim zu bewirtschaften, unterscheidet sich von der herkömmlichen Bewirtschaftung in verschiedenen Punkten: Im Wohnheim ETH Hönggerberg

leben beispielsweise 500 Studenten in 63 Wohnungen und zwölf Studios. Die Zimmer werden einzeln vermietet. Entsprechend müssen zu Beginn eines Semesters viele Mietverträge ausgestellt werden. Effiziente Prozesse und eine perfekte Organisation sind hier das A und O. Da die Studierenden internationaler Herkunft sind, müssen die Bewirtschafter über gute Fremdsprachenkenntnisse verfügen. Generell ist eine gute Kommunikation wichtig, gepaart mit Einfühlungsvermögen und Verständnis für unterschiedliche Kulturen und junge Menschen. Auch der reibungslose Austausch mit der zuständigen Hochschule ist von Bedeutung, da die Bewerber auf ihre Immatrikulation hin überprüft werden müssen. Auf der Zahlen- und Fakten-Ebene tragen eine einfache Handhabung der Nebenkosten (häufig nur Pauschalen) und ein aussagekräftiges Reporting zuhanden des Eigentümers zum Erfolg bei. Auch gilt es, die in der Leistung inbegriffene Grundmöblierung langfristig und kostengünstig bereitzustellen.



Sie sprechen die Bedeutung der Kommunikation an. Auf welchen Wegen und mit welchen Mitteln erfolgt die Kommunikation mit den Mietern?

90 Prozent läuft online ab, das heisst via Website und E-Mails, teilweise auch via Facebook, Messenger und WhatsApp. Bei der Schlüsselübergabe wird dem Studenten ein Welcome-Flyer mit relevanten Informationen in verschiedenen Sprachen abgegeben. Um die Kommunikation effizient zu gestalten, erfolgt diese nach Zimmerübergabe über einen sogenannten «WG-Chef». Allgemeine Informationen werden auf die Website des Wohnheims gestellt, aber auch das traditionelle Anschlagbrett im Hauseingang hat noch nicht ausgedient.

Welche Anforderungen stellen Sie an Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen?

Nebst den genannten Sprachkenntnissen (vor allem Englisch) ist ganz einfach die Freude an der Zusammenarbeit mit jungen Menschen und unterschiedlichen Kulturen wichtig. Gewünscht werden auch eine besonders hohe Flexibilität und schnelle Reaktionszeiten sowie die Bereitschaft, bei allgemeinen Problemen rund um das Thema «Wohnen» Unterstützung zu leisten.

Welche Bedeutung kommt dem Facility Management zu?

Das Facility Management spielt eine zentrale Rolle. Dies zeigt sich beispielhaft am Wohnheim ETH Höggerberg: Die Livit FM Services AG ist mit einem «Frontoffice» auf der Liegenschaft vertreten, das rund 80 Prozent der Bewirtschaftungsleistungen vor Ort abwickelt. So werden Schlüsselübergaben und Mieteranfragen direkt von der Livit FM Services AG übernommen. Das Facility Management verwaltet auch den Gemeinschaftsraum und Gästezimmer und betreibt einen Kiosk für alltägliche Gebrauchsgüter. Die Livit AG als Bewirtschaftungsunternehmen kümmert sich um das «Backoffice», das heisst das Vertragswesen und die Zusammenarbeit mit Eigentümerschaft und Hochschule.

Was zeichnet Livit bei der Bewirtschaftung von Studentenwohnheimen aus? Welchen Mehrwert dürfen Investoren von Livit erwarten?

Livit zeichnet sich durch hohe Flexibilität, Know-how und kreative Lösungsfindung aus. Investoren profitieren vom optimalen Zusammenspiel zwischen Bewirtschaftung und Facility Management. Die Erfahrung von Livit zeigt sich in effizienten Bewirtschaftungsprozessen und im Umgang mit den Bedürfnissen von Studierenden.



Wolfgang Stiebellehner
Leiter Bewirtschaftung, Livit AG

Die Livit AG

ist ein traditionsreiches Schweizer Unternehmen für Real Estate Management und seit 1999 eine hundertprozentige Tochter von Swiss Life, einem Anbieter von umfassenden Vorsorge- und Finanzlösungen. 470 Mitarbeitende engagieren sich in neun Niederlassungen in der ganzen Schweiz für Immobilien. Über 50 Jahre Erfahrung im Real Estate Management machen Livit zum starken Partner für private und institutionelle Eigentümer. Als Tochterunternehmen der Livit AG konzentriert sich die Livit FM Services AG auf Facility Services für Wohn- und Gewerbeliegenschaften.



Real Estate – Fakten und Zahlen



Verwaltete und administrierte Vermögen

(in CHF Mrd.)

Total

	AuM	REuA ¹⁾	AuMA ²⁾
Total	202.2	28.4	230.6
REuMA ³⁾	40.0	11.3 ⁴⁾	Total REuMA
Livit		17.1	68.4

¹⁾ Real Estate under Administration (not included in Swiss Life AuM definition)

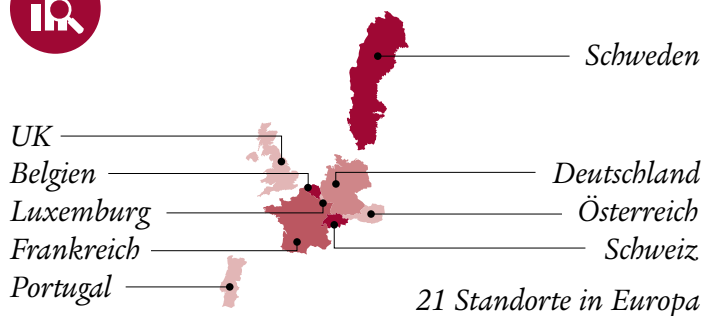
²⁾ Assets under Management and Administration

³⁾ Real Estate under Management and Administration (Swiss Life Asset Managers, incl. Corpus Sireo)

⁴⁾ Corpus Sireo



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 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 30. Juni 2016, 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 Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Paolo Di Stefano / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Marc Brüttsch / Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers • Layout / Design: The PR Factory, Dolderstrasse 17, 8032 Zürich • Fotos: Jones Lang LaSalle AG, Hardstrasse 201, 8005 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.