

Anlagestiftung Swiss Life

Immobilien Schweiz

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

Geschäftsimmobilien Schweiz

ESG Produktbericht

Portfolioübersicht

Liegenschaftsverzeichnis

per 30. September 2021

Inhaltsverzeichnis

Immobilien Schweiz

- 4 ESG Produktbericht
- 9 Portfolioübersicht
- 10 Liegenschaftsverzeichnis

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

- 18 ESG Produktbericht
- 23 Portfolioübersicht
- 24 Liegenschaftsverzeichnis

Geschäftsimmobilien Schweiz

- 25 ESG Produktbericht
- 30 Portfolioübersicht
- 31 Liegenschaftsverzeichnis

Immobilien Schweiz - ESG Produktbericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management Ansatzes sowie die ESG-Initiativen, die für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für das Produkt präsentiert.

ESG-Management Ansatz

Systematische ESG-Integration

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» richtet sich nach den drei Säulen der Verantwortung, wie Swiss Life Asset Managers sie im Rahmen ihres bereichsübergreifenden *Ansatzes für verantwortungsbewusstes Anlegen* definiert hat: unserer treuhänderischen Pflicht, unserer generationenübergreifenden Verantwortung und unserer aktiven Übernahme von Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern. Die darauf aufbauende Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Immobilien-Anlageprozesses – vom Ankauf über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandsportfolios: Bei Ankäufen wird als integraler Bestandteil der Due Diligence eine Beurteilung von ESG-Risiken und -Potentialen durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaurichtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte systematisch berücksichtigt, so etwa durch die Integration entsprechender Richtlinien im Bewirtschaftungshandbuch.

Gezielter ESG-Handlungsfokus

Zusätzlich zur umfassenden Integration von ESG-Kriterien entlang des Immobilien-Anlageprozesses erfolgt eine gezielte Massnahmenplanung und -umsetzung in definierten Handlungsschwerpunkten (siehe Abschnitt «ESG-Handlungsfokus & Initiativen»). Diese resultieren aus der Wesentlichkeitsmatrix von Swiss Life Asset Managers, welche ESG-Themen in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance nach deren Relevanz und Beeinflussbarkeit beurteilt.

Stetiger Verbesserungszyklus

Schliesslich sind sämtliche Elemente des ESG-Managements – von der Definition der Strategie und Ziele über die Umsetzungsmassnahmen bis zum Monitoring und der Berichterstattung – in einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess eingebettet. Dies ermöglicht eine stetige, iterative Verbesserung der ESG-Performance der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz».



Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen von Swiss Life Asset Managers

Für weitere Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website, wo Ihnen der umfassende Bericht über verantwortungsbewusstes Anlegen zur Verfügung steht.



ESG-Handlungsfokus Umwelt: Verringerung der Klimafolgen

Gebäude sind von Natur aus CO₂-intensiv und zählen zu den Hauptverursachern des Klimawandels. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO₂-Bilanz unserer Immobilien steht deshalb im Fokus unserer generationenübergreifenden Verantwortung.

Energetische Portfoliooptimierung im Bestand

Nach einer systematischen, produktübergreifenden energetischen Portfolioanalyse im Jahr 2018 wurde ein umfassendes Programm an energetischen Betriebsoptimierungen (BO) und Instandsetzungsanalysen (IS) formuliert, dessen Umsetzung Mitte 2019 gestartet ist. Das Programm hat zum Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen um durchschnittlich 5 bis 10% pro optimierter Liegenschaft (BO) und um durchschnittlich 50% pro sanierter Liegenschaft (IS) zu reduzieren. Seither wurden in der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» bis zum Ende des Berichtsjahres 16 energetische Betriebsoptimierungen (BO) und zwei energetische Instandsetzungsanalysen (IS) eingeleitet.

Umfassender Verzicht auf fossile Heizungen

Mit dem Inkrafttreten einer bereichsinternen CO₂-Wegleitung im Mai 2021 wurde eine weitgehend bereits gelebte Praxis fest in die Kernprozesse verankert. Die Wegleitung sieht vor, dass bei allen Massnahmen, die den Kauf einer neuen Heizung beinhalten, keine fossilen Energieträger (Öl, Gas) mehr eingesetzt werden dürfen. Ausnahmen davon müssen technisch begründet sein und wenn immer möglich von mildernden Strategien begleitet werden. Per Ende des Geschäftsjahres liegt der Anteil der Fläche, die mit erneuerbaren Systemen beheizt wird, bei 37%¹. Mit der Umsetzung der Wegleitung wird sich dieser Anteil in den nächsten Jahren sukzessive erhöhen.

Ausbau von photovoltaischen Anlagen (PV)

Um den Einsatz erneuerbarer Energien in den Bestandsliegenschaften weiter zu erhöhen, führen wir, die Anlagestiftung Swiss Life bzw. ihre Beauftragten, eine portfolioübergreifende Potenzialanalyse für photovoltaische Anlagen (PV) durch. Ziel des Projektes ist es, geeignete Liegenschaften für die Installation von photovoltaischen Anlagen zu identifizieren und das bestehende PV-Potential des Portfolios unter Berücksichtigung von ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten aususchöpfen.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch

Nicht zuletzt in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland knapp. Viele unserer langjährigen Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf. Potenziale im Bestandsportfolio werden durch gezielte Portfolioanalysen und Sanierungsstrategien identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird neben der ökonomischen Wertschöpfung der Flächenverbrauch minimiert und eine hohe Gebäudequalität nach besten energetischen Standards erreicht. Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.



ESG-Handlungsfokus Soziales: Zufriedenheit & Wohlbefinden der Mieter

Zur aktiven Übernahme von Verantwortung gehört auch die Einbindung unserer Mieter, um ihre Bedürfnisse zu verstehen und Gelegenheiten zu ergreifen, die gemeinsame und langfristige Mehrwerte schaffen. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Mieter stehen im Fokus unserer Aktivitäten im sozialen Bereich.

Aktiver Mieter-Feedback Prozess

Seit 2019 führt Swiss Life Asset Managers regelmässig umfassende Umfragen zur Mieterzufriedenheit durch. Ziel der Initiative ist es, die Faktoren der Mieterzufriedenheit zu verstehen und Optimierungspotentiale zu identifizieren. Geplant werden alternierende Befragungen bei rund 30% der Wohnungsmieter sowie 15% der Geschäftsmieter pro Jahr. Die Ergebnisse werden für die Anlagegruppe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Mieterzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potentiale auf Liegenschaftsstufe werden durch unsere Bewirtschafterin Livit AG weiter analysiert sowie Massnahmen implementiert, um die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu steigern.

¹ % der Geschossfläche des Portfolios, welcher nicht primär mittels einer Öl- oder Gasheizung beheizt wird.

Grösstmögliche Rücksicht

Manche Entwicklungs- und Sanierungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft unumgänglich. Um solchen Situationen mit grösstmöglicher Rücksicht gegenüber den betroffenen Mietern zu begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente, behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit AG sowie proaktive Referenzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.

Solidarität in Zeiten von Covid-19

Swiss Life Asset Managers hat sich früh dazu entschieden, Kleinbetrieben und Selbstständigerwerbenden, welche von den bundesrätlichen Massnahmen aufgrund von Covid-19 besonders betroffen waren, mit Mietzins-erlassen zu helfen. Auch anderen Betrieben wurden unbürokratisch Mietzinsstundungen gewährt.



ESG-Handlungsfokus Governance: Stakeholder-Engagement & Transparenz

Einen wesentlichen Teil unserer treuhänderischen Pflicht sehen wir darin, für hohe Transparenz bei Anlageentscheidungen zu sorgen. Als weiteres Element unserer ESG-Governance suchen wir aktiv den Austausch mit unseren Stakeholdern, namentlich Mietern, Nutzern und Betreibern sowie nationalen und internationalen Organisationen.

Stakeholder-Engagement: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Mietverträge

Manche Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb integrierten wir seit September Green-Lease Klauseln in neue Mietverträge. Damit bekennen sich Vermieter und Mieter dazu, dass in ihrem Handlungsspielraum Mögliche zu tun um das Objekt umweltfreundlich zu bewirtschaften und zu nutzen.

Stakeholder-Engagement: Nutzersensibilisierung

Natürliche Ressourcen zu schonen lohnt sich für uns alle und funktioniert am besten mit vereinten Kräften. Deshalb sensibilisieren wir auch unsere Mieter und Nutzer für Nachhaltigkeitsaspekte. Beispielsweise informieren wir unsere Wohnungsmieter über die Website unserer

Bewirtschaftung über ökologisches Nutzerverhalten.

Ziel der Initiative ist es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen und Abfall vermeiden können. Zukünftig werden die Informationen für ökologisches Nutzerverhalten über die App unserer Bewirtschaftungsorganisation verfügbar sein, welche aktuell ausgerollt wird.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde (vgl. Immobilienbericht 2019/2020). Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte spielerische Sensibilisierungskampagne erwies sich als überaus wirksam. So sparten die teilnehmenden Haushalte nicht nur im Zeitraum der Challenge im Vergleich zur Kontrollgruppe rund 6% ihres Warmwasserverbrauchs ein, sondern auch mehrere Monate nach Abschluss der Warmwasser-Challenge waren noch signifikante Effekte zu beobachten. Auch zeigte die spätere Datenauswertung, dass die Challenge wesentliche «Spillover-Effekte» auf den Kaltwasser- und Heizenergieverbrauch hat, sodass auch diese Verbräuche signifikant reduziert wurden. Der Schweizerische Nationalfonds (SNF) entschied sich während unserem Geschäftsjahr, die Forschungszusammenarbeit (neu unter dem Schirm der Universität Zürich) für die nächsten vier Jahre zu fördern. Damit sollen weitere umwelt- und verhaltensökonomische Projekte in Zusammenarbeit zwischen Forschung und Praxis realisiert werden.

Transparenz hinsichtlich ESG-Performance

Um die ESG-Transparenz gegenüber unseren Anlegern sicherzustellen, ist Swiss Life Asset Managers seit 2018 Mitglied von GRESB und nimmt seither am jährlichen globalen ESG-Benchmarking teil. GRESB ist ein Unternehmen der Immobilienbranche, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienportfolios bewertet. Die Ergebnisse des Benchmarkings für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» publiziert Swiss Life Asset Managers jährlich (siehe GRESB Scoring) und wird zur weiteren Identifikation von Verbesserungspotentialen analysiert. Auch beteiligt sich Swiss Life Asset Managers an weiteren nationalen und internationalen Initiativen, welche übergeordnete Ziele der nachhaltigen Entwicklung verfolgen. So ist Swiss Life Asset Managers beispielsweise Unterzeichner der Principles for Responsible Investment (PRI) sowie Unterstützer der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

ESG Case Study

Nachhaltiger Neubau an der Baslerstrasse 54-64 in Rheinfelden, Wohnüberbauung «Rhyvage»

- Neubau
- Baujahr 2021
- Nutzung: Wohnen
- Vermietbare Wohnfläche: 7'134 m²
- Parkplätze: 108
- Minergie-Zertifizierung
- Gute ÖV-Anbindung
- Grosszügige Grünflächen
- Extensiv begrüntes Flachdach



Die 4-C förmigen, 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser an der Baslerstrasse 54-64 weisen mit den hell belichteten Treppenhäusern und geschickt proportionierte Wohnungen einen attraktiven Wohnungsgrössen- und Ausbaumix aus. Jede einzelne Wohnung bietet einen individuellen privaten Aussenraum und glänzt mit den Vorzügen eines modernen Neubaus mit qualitativ hochstehendem Ausbaustandard. In Summe entsteht beliebter Wohnraum von 7'134m², verbunden über eine unterirdisch übergreifend angelegte Tiefgarage mit 108 Parkplätzen.

Die gesamte Wohnüberbauung «Rhyvage» befindet sich an vortrefflicher Lage direkt an der Uferterrasse des Rheins. Mit den extensiv begrünten Flachdächern sind die Liegenschaften harmonisch in die Umgebung eingebettet und bilden ein Naherholungsgebiet in Stadtnähe mit der Hügelkulisse des Jura im Hintergrund. Die autofreie, pittoreske Altstadt Rheinfelden ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zum Flanieren und Spazieren ein, zusätzlich bietet sie ein umfangreiches Kultur-, Sport- und Freizeitangebot für jede Alters- und Interessengruppe. Die Liegenschaften sind ebenfalls optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden und mit regelmässigen Verbindungen erreichbar. Zudem werden für die nachhaltige Stromversorgung in einer Partnerschaft Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Gebäude installiert.

Ein selbstbestimmtes Leben wird durch die modularen Servicemöglichkeiten und einem umfassenden Dienstleistungsnetzwerk für die Bewohner ermöglicht. Zudem sind die Liegenschaften Minergie zertifiziert und bieten mit grosszügigen Grünflächen und einer optimalen Belichtung der Flächen Lebensqualität im urbanen Umfeld mit Naturnähe direkt am Rhein.





Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals:



Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Messgrössen und Kennwerte zum ESG-Handlungsfokus

	Umwelt	16 Energetische Betriebsoptimierungen eingeleitet in den letzten zwei Jahren
		2 Energetische Instandsetzungen eingeleitet in den letzten zwei Jahren
	Soziales	32% der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt
		7% der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt*
	Governance	 GRESB Green Star Status
		75 Punkte erzielt im GRESB Assessment 2021

* Aufgrund der aktuellen Corona-Situation und den damit verbundenen bilateralen Gesprächen mit Retailmietern wurde die Geschäftsmieterbefragung im laufenden Jahr auf Büromieter beschränkt. Die Befragungsquote der Büromieter liegt bei 14%.

Key Performance Indicators ¹		2018/2019	2019/2020
Energieverbrauch (exklusive Mieterstrom)²	[kWh]	57'496'730	65'237'484
davon Allgemestrom	[kWh]	4'508'324	4'501'439
davon Energie für Wärmeerzeugung	[kWh]	52'988'406	60'736'045
Datenabdeckung Allgemestrom ³	[%]	81.2	77.4
Datenabdeckung Wärmeerzeugung ³	[%]	82.9	78.9
Energieintensität⁴	[kWh/m²]	82.4	82.4
CO₂ Emissionen⁵	[kg CO₂-eq]	11'912'348	13'387'716
CO₂ Intensität⁴	[kg CO₂-eq/m²]	17.0	16.9
Anteil Objekte mit Gebäudelabel⁶	[%]	n/a	6.2

¹ Stand per 3. November 2021

² Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie für Wärmeerzeugung und Allgemestrom. Angelehnt an die Reportinganforderungen von GRESB werden keine extrapolierten Werte verwendet. Werte inkl. Leerstandskorrektur, exkl. Klimakorrektur.

³ Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB jeweils für die Berichtsperiode 1.10. – 30.09. (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit, nicht geeignet für lineare Extrapolationen).

⁴ Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen werden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemestromverbrauch zur Verfügung stand. Aufgrund der geringen Anzahl Liegenschaften mit vollständiger Datenabdeckung ist die Repräsentativität der Werte für das Geschäftsjahr 2019/2020 eingeschränkt. Werte inkl. Leerstandskorrektur und Klimakorrektur.

⁵ CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

⁶ In % der Geschossfläche. Seit 2021 werden angelehnt an die GRESB Reportinganforderungen nur noch abgeschlossene Zertifizierungen berücksichtigt, ohne Bauprojekte. Auf die Neuberechnung des Vorjahreswertes wird verzichtet.

GRESB Scoring

GRESB ist eine Organisation, die in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds und Immobilienunternehmen bewertet. GRESB prüft seit 2018 jährlich die Nachhaltigkeitsperformance der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz».

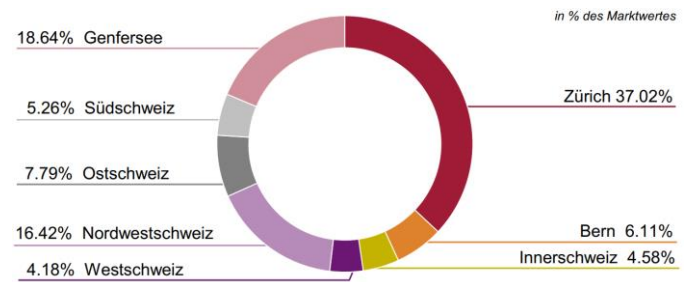


Immobilien Schweiz - Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 3'663.35 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 147.0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	240
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	17'600 / 624'333 m ²
Wohnungen	7'178
Büros	259
Verkauf	197
Parkplätze und Nebennutzungen	9'966

Geografische Verteilung

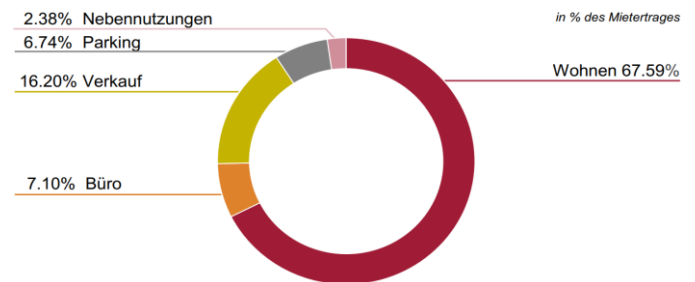


Bewertung durch Wüest Partner AG

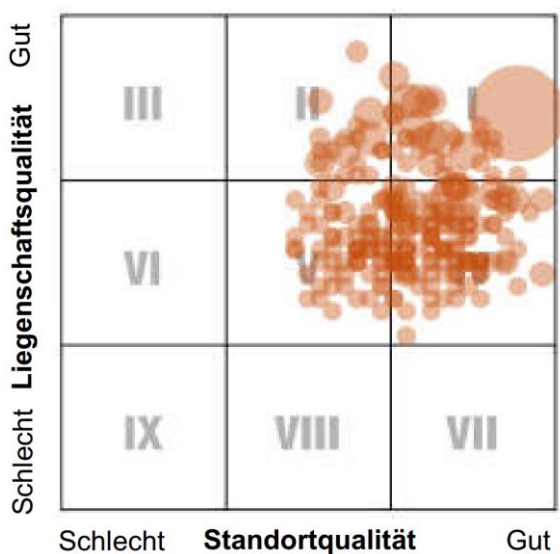
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.8	
Lage	4.0	40
■ Makrolage	4.4	40
■ Mikrolage	3.7	60
Objekt	3.6	40
■ Nutzung	3.5	37
■ Standard	3.5	33
■ Zustand	3.7	30
Investment	3.8	20
■ Vermietbarkeit	3.7	35
■ Verkäuflichkeit	3.9	35
■ Ertragsrisiko	3.7	29

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Wohnliegenschaft: Place des Alpes 2, Genf



Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Gemischt	19'917'906	20'020'000	668'028	7.73%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Geschäftshaus	9'749'130	13'690'000	606'624	0.80%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'092'193	3'302'000	105'588	0.06%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Wohnhaus	13'127'033	16'230'000	710'724	8.98%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Wohnhaus	8'934'000	9'875'000	427'944	1.31%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Wohnhaus	2'194'000	2'383'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Wohnhaus	4'894'222	6'140'000	298'009	3.64%
Arbon, Grüentalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Wohnhaus	6'148'785	8'090'000	396'926	2.64%
Ascona, Via della Brima 9 11	1993	01.09.2011	Wohnhaus	7'200'000	7'053'000	362'688	11.35%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Gemischt	3'496'772	5'296'000	214'050	2.73%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Gemischt	15'690'711	17'970'000	918'948	0.60%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Wohnhaus	1'692'041	2'635'000	89'712	0.00%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Gemischt	2'932'079	4'136'000	148'896	0.87%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Geschäftshaus	12'193'852	16'210'000	744'393	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Wohnhaus	6'700'000	6'928'000	248'112	0.74%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Wohnhaus	10'900'000	11'360'000	387'516	3.68%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Gemischt	11'635'323	14'260'000	582'396	3.48%
Basel, Metzzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Wohnhaus	1'963'446	2'565'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Gemischt	5'508'443	5'883'000	206'076	1.69%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Gemischt	8'008'505	9'800'000	463'304	4.65%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Gemischt	9'992'781	13'530'000	537'012	3.99%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Wohnhaus	4'160'000	4'467'000	151'176	4.13%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Wohnhaus	8'240'000	8'883'000	303'432	2.31%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Wohnhaus	2'563'223	2'759'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7 9	1962	01.12.2014	Wohnhaus	5'196'187	6'253'000	389'808	7.88%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Wohnhaus	1'867'096	2'103'000	111'192	46.61%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Wohnhaus	9'590'345	11'560'000	510'384	27.65%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Wohnhaus	3'903'863	5'018'000	239'340	28.62%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Wohnhaus	35'309'400	41'380'000	1'840'060	2.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Gemischt	9'996'090	15'020'000	574'464	0.27%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Wohnhaus	9'539'000	12'770'000	502'788	0.11%
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Wohnhaus	1'932'743	2'751'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Wohnhaus	3'052'269	4'947'000	177'108	0.66%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Wohnhaus	22'886'350	21'160'000	690'300	2.17%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Wohnhaus	14'539'055	14'750'000	655'734	3.87%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Gemischt	5'230'419	5'531'000	298'020	20.04%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Wohnhaus	8'739'428	9'783'000	532'872	2.89%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Wohnhaus	7'522'895	9'646'000	501'696	3.59%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Gemischt	11'294'152	13'320'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Gemischt	6'624'690	7'526'000	402'562	0.45%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Wohnhaus	51'409'194	53'470'000	2'024'376	1.51%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Wohnhaus	4'932'725	5'652'000	268'368	17.21%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Wohnhaus	5'361'324	5'370'000	255'420	3.32%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Geschäftshaus	1'616'000	1'545'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Wohnhaus	6'070'387	7'654'000	425'532	6.41%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Wohnhaus	7'806'702	9'094'000	520'524	7.03%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Wohnhaus	3'678'170	4'897'000	226'056	1.20%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Wohnhaus	3'781'112	4'755'000	220'512	0.00%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Gemischt	4'776'702	7'542'000	306'456	1.05%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Wohnhaus	60'796'509	58'000'000	2'161'969	0.51%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Wohnhaus	49'049'788	46'800'000	1'814'374	1.08%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Geschäftshaus	6'944'091	8'630'000	404'088	0.61%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Gemischt	3'368'350	4'519'000	217'536	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Gemischt	10'668'067	13'660'000	656'964	5.65%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Gemischt	8'950'607	11'560'000	557'652	0.52%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Wohnhaus	10'676'761	12'060'000	680'520	5.41%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Gemischt	2'503'150	3'343'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmülistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Wohnhaus	9'751'645	9'684'000	323'652	0.89%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Wohnhaus	41'109'001	51'420'000	1'680'616	0.39%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Gemischt	9'363'711	11'920'000	620'616	5.83%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Wohnhaus	44'572'961	46'300'000	2'387'838	1.15%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Wohnhaus	13'190'000	17'330'000	603'036	0.62%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Wohnhaus	12'769'436	16'120'000	629'408	3.82%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Wohnhaus	12'541'932	16'900'000	690'262	3.43%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Wohnhaus	3'161'521	3'297'000	147'864	0.46%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Wohnhaus	2'713'321	2'774'000	137'040	0.19%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Wohnhaus	17'336'245	18'210'000	772'440	2.12%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Wohnhaus	4'204'107	4'390'000	191'844	2.10%
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Wohnhaus	7'377'379	7'979'000	361'848	1.93%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Wohnhaus	9'158'575	11'090'000	543'228	0.94%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Wohnhaus	6'906'169	8'879'000	411'828	0.69%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Wohnhaus	5'426'831	6'556'000	327'516	1.65%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Wohnhaus	4'457'447	6'147'000	294'108	1.60%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Wohnhaus	11'916'175	11'850'000	512'544	0.87%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Gemischt	10'090'974	14'320'000	708'180	1.55%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Wohnhaus	4'965'682	4'900'000	241'992	6.69%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Gemischt	12'867'456	15'070'000	760'476	2.10%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Wohnhaus	5'456'621	7'000'000	401'700	5.98%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Gemischt	3'292'342	3'277'000	159'948	3.50%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Wohnhaus	14'519'094	18'960'000	969'828	2.24%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Wohnhaus	12'874'123	13'150'000	535'206	1.99%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Gemischt	12'341'938	12'740'000	445'548	8.22%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Gemischt	9'628'278	10'560'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Gemischt	33'237'026	39'500'000	1'610'604	10.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Wohnhaus	6'943'031	7'259'000	317'712	3.55%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Gemischt	17'935'408	27'480'000	917'502	2.19%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Wohnhaus	9'087'221	9'692'000	271'536	0.70%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Wohnhaus	6'886'031	7'210'000	290'628	0.00%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Gemischt	12'641'866	15'220'000	500'256	17.13%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Wohnhaus	3'039'111	3'153'000	165'456	13.24%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Wohnhaus	9'860'496	11'630'000	663'060	6.38%
Grabs, Kirchbuntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Wohnhaus	6'026'283	6'292'000	303'528	4.18%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Wohnhaus	3'545'055	4'121'000	211'176	0.65%
Gränichen, Lochgasse 21-27, Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Wohnhaus	45'063'543	47'550'000	1'922'492	3.20%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Wohnhaus	17'569'805	17'850'000	954'636	1.41%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'389'015	12'760'000	903'089	2.29%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Wohnhaus	7'030'455	7'802'000	403'992	3.96%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Wohnhaus	26'395'327	34'960'000	1'204'068	0.39%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Gemischt	20'499'080	28'170'000	1'005'660	0.34%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Wohnhaus	6'065'337	7'413'000	341'712	2.67%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Wohnhaus	4'843'858	5'736'000	277'908	21.36%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Wohnhaus	5'326'403	6'372'000	224'568	0.85%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Wohnhaus	9'821'836	13'160'000	565'344	1.97%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Wohnhaus	32'760'420	40'530'000	1'635'768	2.54%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Wohnhaus	8'653'274	11'300'000	459'060	1.60%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Wohnhaus	2'251'661	2'930'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Gemischt	6'824'280	6'786'000	432'600	13.14%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Wohnhaus	1'620'360	1'671'000	68'220	4.12%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Wohnhaus	7'427'046	11'510'000	456'000	0.37%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Wohnhaus	3'925'523	7'471'000	298'548	2.22%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Wohnhaus	15'516'308	20'430'000	762'600	0.76%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Gemischt	8'575'898	11'910'000	424'344	0.08%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Gemischt	5'187'703	7'398'000	302'772	0.00%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Wohnhaus	6'849'782	7'116'000	231'312	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Gemischt	11'969'558	12'450'000	469'236	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Wohnhaus	2'683'619	2'749'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Wohnhaus	9'614'236	15'830'000	680'076	0.07%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Wohnhaus	6'650'067	7'122'000	252'024	0.18%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Gemischt	22'473'472	31'400'000	1'169'112	1.77%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Gemischt	27'502'859	28'340'000	855'376	0.12%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Gemischt	16'828'240	17'430'000	735'588	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Gemischt	10'302'538	14'000'000	563'952	2.50%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Gemischt	3'886'927	5'499'000	245'688	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Wohnhaus	18'332'973	18'560'000	864'055	2.35%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Gemischt	2'754'972	3'847'000	191'712	1.79%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Wohnhaus	32'671'416	32'760'000	1'429'740	2.44%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Wohnhaus	2'800'000	3'180'000	187'392	0.88%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Gemischt	3'804'670	1'667'000	82'752	15.11%
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Wohnhaus	1'611'928	1'490'000	66'612	15.78%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Wohnhaus	11'273'546	14'430'000	597'912	3.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Wohnhaus	7'823'001	10'490'000	364'092	8.33%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Wohnhaus	5'825'966	7'947'000	333'384	7.19%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Wohnhaus	3'557'716	4'228'000	204'936	4.57%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Wohnhaus	8'269'466	8'294'000	306'312	2.70%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Wohnhaus	10'496'249	10'730'000	363'504	3.90%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Wohnhaus	5'197'543	5'192'000	217'472	3.44%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Wohnhaus	9'865'087	11'600'000	634'860	20.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Wohnhaus	3'545'062	3'126'000	170'555	0.04%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Wohnhaus	12'470'763	17'310'000	678'948	2.53%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'550'212	3'162'000	176'904	0.00%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Gemischt	3'905'730	4'172'000	235'104	4.69%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Wohnhaus	10'292'673	16'150'000	641'244	0.32%
MuttENZ, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Wohnhaus	9'855'554	14'600'000	517'800	6.20%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Gemischt	16'076'514	18'170'000	1'012'404	8.59%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Wohnhaus	4'957'697	5'168'000	229'488	2.59%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Wohnhaus	5'377'475	5'382'000	266'604	5.19%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Wohnhaus	24'354'408	30'700'000	1'167'336	0.62%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Wohnhaus	9'606'713	9'776'000	356'388	1.33%
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57, Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	Wohnhaus	23'143'659	22'830'000	-	0.00%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Gemischt	2'467'662	3'135'000	153'392	0.05%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Wohnhaus	3'729'000	4'438'000	181'368	2.66%
Oberkirch LU, Feldhöfistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Wohnhaus	13'739'310	19'580'000	857'604	2.28%
OltEN, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Wohnhaus	11'915'859	13'820'000	585'672	0.39%
OnEX, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Wohnhaus	17'563'440	17'700'000	639'372	0.32%
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Wohnhaus	12'231'557	16'640'000	654'432	0.20%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Wohnhaus	2'795'632	4'683'000	191'412	0.00%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Wohnhaus	10'637'954	11'120'000	388'380	3.79%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Gemischt	10'711'211	15'420'000	633'676	0.75%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Gemischt	3'829'024	3'938'000	177'108	0.25%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Wohnhaus	3'283'082	4'840'000	186'864	3.47%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Wohnhaus	10'868'915	11'430'000	476'172	0.37%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Wohnhaus	65'527'182	61'820'000	2'168'376	2.10%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Wohnhaus	6'585'282	9'588'000	430'860	0.95%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Wohnhaus	50'818'090	56'870'000	2'048'880	1.11%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Gemischt	4'299'478	4'274'000	220'456	10.00%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Wohnhaus	8'670'000	8'984'000	354'192	2.54%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Gemischt	986'820	616'200	40'104	61.01%
Rapperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Wohnhaus	43'832'726	46'580'000	1'980'168	1.28%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Wohnhaus	2'900'360	3'155'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Wohnhaus	12'963'751	16'860'000	841'153	9.05%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Wohnhaus	10'216'923	13'970'000	676'932	9.34%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Wohnhaus	11'494'803	15'430'000	698'268	8.56%
Schaffhausen, Felsenastrasse 20-28	2014	01.09.2015	Wohnhaus	21'357'642	21'530'000	868'728	2.10%
Schaffhausen, Felsenastrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Wohnhaus	6'985'332	7'072'000	344'820	1.52%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Wohnhaus	13'796'534	17'000'000	810'684	3.40%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Wohnhaus	3'443'915	4'262'000	216'780	8.21%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Wohnhaus	36'177'623	39'650'000	1'537'806	7.79%
Schlieren, Bernstrasse 33 35 37 39; Rütistrasse 1 1A 1B; Engstringerstrasse 2 4 6 8	2009	01.10.2014	Gemischt	103'828'620	123'710'000	4'260'334	3.47%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Gemischt	22'476'248	36'770'000	1'234'557	0.67%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Gemischt	8'073'559	9'152'000	453'840	1.88%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Wohnhaus	6'906'980	8'406'000	491'124	6.68%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Wohnhaus	6'336'433	7'973'000	464'940	2.06%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Wohnhaus	2'861'406	2'937'000	122'856	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Gemischt	6'074'132	8'484'000	322'572	1.72%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Wohnhaus	5'222'702	5'075'000	193'260	5.90%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Geschäftshaus	13'766'230	13'690'000	321'743	2.84%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Gemischt	5'233'000	5'390'000	207'144	5.02%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Wohnhaus	2'541'953	2'766'000	122'964	0.00%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Wohnhaus	1'597'584	1'171'000	44'520	11.32%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Geschäftshaus	7'281'260	7'997'000	456'348	2.39%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Gemischt	3'552'579	4'386'000	202'068	3.17%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Wohnhaus	1'506'994	1'855'000	83'760	0.93%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Geschäftshaus	9'620'276	10'720'000	617'647	5.86%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Geschäftshaus	8'659'153	9'071'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Wohnhaus	8'303'393	10'760'000	499'692	0.93%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Wohnhaus	33'324'297	40'010'000	1'570'092	1.19%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Wohnhaus	4'727'000	6'095'000	262'380	0.00%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Wohnhaus	3'463'751	4'263'000	204'768	3.65%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Wohnhaus	11'502'206	12'180'000	496'320	2.62%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Wohnhaus	20'232'519	20'930'000	840'384	1.42%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Wohnhaus	9'714'541	19'290'000	587'952	1.15%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Gemischt	10'814'940	14'630'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Wohnhaus	12'726'176	16'940'000	715'596	0.82%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Wohnhaus	8'832'574	12'970'000	522'672	0.32%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Wohnhaus	11'228'776	11'300'000	426'336	0.00%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Gemischt	3'500'213	5'070'000	246'288	1.47%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Gemischt	2'663'462	2'624'000	131'412	0.87%
Véganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Gemischt	25'739'248	34'350'000	1'798'318	3.19%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Wohnhaus	5'747'036	6'784'000	299'040	7.87%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Geschäftshaus	390'826'330	392'923'260	17'354'139	0.05%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Geschäftshaus	1'381'000	1'254'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Gemischt	6'228'720	8'160'000	371'702	1.53%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Wohnhaus	12'186'725	16'410'000	701'940	1.62%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Wohnhaus	14'466'326	22'070'000	849'060	2.84%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Wohnhaus	15'974'479	18'220'000	617'424	0.37%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Wohnhaus	12'053'990	12'480'000	608'388	1.29%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Wohnhaus	7'273'474	9'106'000	406'176	1.28%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Gemischt	12'660'000	15'360'000	619'476	1.82%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Gemischt	2'413'765	3'545'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Bleichenweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Geschäftshaus	26'611'453	31'070'000	980'230	2.62%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Gemischt	19'570'245	28'370'000	909'000	0.23%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Wohnhaus	6'250'783	6'004'000	126'588	1.76%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Geschäftshaus	9'062'779	9'152'000	530'948	1.18%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Gemischt	5'098'477	7'627'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Gemischt	7'251'875	11'830'000	347'107	0.95%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Geschäftshaus	15'154'889	26'610'000	862'391	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Wohnhaus	5'145'895	5'729'000	153'420	2.68%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Wohnhaus	28'330'387	30'930'000	960'552	0.86%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Gemischt	10'617'373	11'950'000	407'736	10.31%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Gemischt	7'666'880	9'998'000	302'816	1.86%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Wohnhaus	13'049'802	13'600'000	397'692	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Wohnhaus	9'568'531	16'450'000	518'843	2.27%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Geschäftshaus	22'769'107	27'650'000	1'292'696	6.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Gemischt	14'305'845	17'660'000	545'420	6.98%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Gemischt	7'536'652	7'640'000	262'872	0.21%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Wohnhaus	4'154'977	4'458'000	119'748	0.00%
Total 237 Liegenschaften				3'132'368'534	3'609'805'460	146'924'078	2.64%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2	2019	02.09.2019	Im Bau	26'002'204	24'530'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	1964	14.12.2017	Im Bau	14'470'305	17'840'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	n.a.	17.12.2020	Im Bau	12'540'368	11'170'000	-	0.00%
Total 3 Liegenschaften				53'012'877	53'540'000	-	0.00%
Total 240 Liegenschaften				3'185'381'411	3'663'345'460	146'924'078	2.64%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit - ESG Produktbericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management Ansatzes sowie die ESG-Initiativen, die für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für das Produkt präsentiert.

ESG-Management Ansatz

Systematische ESG-Integration

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» richtet sich nach den drei Säulen der Verantwortung, wie Swiss Life Asset Managers sie im Rahmen ihres bereichsübergreifenden Ansatzes für verantwortungsbewusstes Anlegen definiert hat: unserer treuhänderischen Pflicht, unserer generationenübergreifenden Verantwortung und unserer aktiven Übernahme von Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern. Die darauf aufbauende Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Immobilien-Anlageprozesses – vom Ankauf über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandsportfolios: Bei Ankäufen wird als integraler Bestandteil der Due Diligence eine Beurteilung von ESG-Risiken und -Potentialen durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbau-richtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte systematisch berücksichtigt, so etwa durch die Integration entsprechender Richtlinien im Bewirtschaftungshandbuch.

Gezielter ESG-Handlungsfokus

Zusätzlich zur umfassenden Integration von ESG-Kriterien entlang des Immobilien-Anlageprozesses erfolgt eine gezielte Massnahmenplanung und -umsetzung in definierten Handlungsschwerpunkten (siehe Abschnitt «ESG-Handlungsfokus & Initiativen»). Diese resultieren aus der Wesentlichkeitsmatrix von Swiss Life Asset Managers, welche ESG-Themen in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance nach deren Relevanz und Beeinflussbarkeit beurteilt.

Stetiger Verbesserungszyklus

Schliesslich sind sämtliche Elemente des ESG-Managements – von der Definition der Strategie und Ziele über die Umsetzungsmassnahmen bis zum Monitoring und der Berichterstattung – in einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess eingebettet. Dies ermöglicht eine stetige, iterative Verbesserung der ESG-Performance der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit».



Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen von Swiss Life Asset Managers

Für weitere Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website, wo Ihnen der umfassende Bericht über verantwortungsbewusstes Anlegen zur Verfügung steht.

ESG-Handlungsfokus & Initiativen



ESG-Handlungsfokus Umwelt: Verringerung der Klimafolgen

Gebäude sind von Natur aus CO₂-intensiv und zählen zu den Hauptverursachern des Klimawandels. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO₂-Bilanz unserer Immobilien steht deshalb im Fokus unserer generationenübergreifenden Verantwortung.

Umfassender Verzicht auf fossile Heizungen

Mit dem Inkrafttreten einer bereichsinternen CO₂-Wegleitung im Mai 2021 wurde eine weitgehend bereits gelebte Praxis fest in die Kernprozesse verankert. Die Wegleitung sieht vor, dass bei allen Massnahmen, die den Kauf einer neuen Heizung beinhalten, keine fossilen Energieträger (Öl, Gas) mehr eingesetzt werden dürfen. Ausnahmen davon müssen technisch begründet sein und wenn immer möglich von mildernden Strategien begleitet werden. Per Ende des Geschäftsjahres liegt der Anteil der Fläche, die mit erneuerbaren Systemen beheizt wird, bei 77%¹. Mit der Umsetzung der Wegleitung wird sich dieser Anteil in den nächsten Jahren sukzessive erhöhen.

Ausbau von photovoltaischen Anlagen (PV)

Um den Einsatz erneuerbarer Energien in den Bestandsliegenschaften weiter zu erhöhen, führen wir, die Anlagestiftung Swiss Life bzw. ihre Beauftragten, eine portfolioübergreifende Potenzialanalyse für photovoltaische Anlagen (PV) durch. Ziel des Projektes ist es, geeignete Liegenschaften für die Installation von photovoltaischen Anlagen zu identifizieren und das bestehende PV-Potential des Portfolios unter Berücksichtigung von ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten auszuschöpfen.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch

Nicht zuletzt in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland knapp. Viele unserer langjährigen Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf. Potenziale im Bestandsportfolio werden durch gezielte Portfolioanalysen und Sanierungsstrategien identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird neben der ökonomischen Wertschöpfung der Flächenverbrauch minimiert und eine hohe Gebäudequalität nach besten energetischen Standards erreicht. Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.



ESG-Handlungsfokus Soziales: Zufriedenheit & Wohlbefinden der Mieter

Zur aktiven Übernahme von Verantwortung gehört auch die Einbindung unserer Mieter, um ihre Bedürfnisse zu verstehen und Gelegenheiten zu ergreifen, die gemeinsame und langfristige Mehrwerte schaffen. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Mieter stehen im Fokus unserer Aktivitäten im sozialen Bereich.

Aktiver Mieter-Feedback Prozess

Seit 2019 führt Swiss Life Asset Managers regelmässig umfassende Umfragen zur Mieterzufriedenheit durch. Ziel der Initiative ist es, die Faktoren der Mieterzufriedenheit zu verstehen und Optimierungspotentiale zu identifizieren. Die Ergebnisse werden für die Anlagegruppe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Mieterzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potentiale auf Liegenschaftsstufe werden durch unsere Bewirtschafterin Livit AG weiter analysiert sowie Massnahmen implementiert, um die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu steigern. Da die Wohnungsmieter der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» bereits durch die Befragungen der Jahre 2019 und 2020 abgedeckt wurden, sind im Berichtsjahr keine Mieter befragt worden. Die nächste Mieterbefragung ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Hohe Sicherheitsstandards und Behaglichkeit

Der Ausbau unserer Anlageobjekte orientiert sich nach unseren Mietern und deren Erwartungen. Um ein ansprechender Service und die Behaglichkeit unserer Mieter zu gewährleisten, erfüllen unsere Liegenschaften hohe Standards hinsichtlich Sicherheit und Behaglichkeit. Vier unserer Liegenschaften verfügen über Wohnungen, welche mit dem LEA-Label ausgezeichnet sind und damit ein angenehmes Umfeld für Personen mit körperlichen Einschränkungen bieten. Hohe Standards garantieren auch in einem herausfordernden Marktumfeld eine stabile Nachfrage und somit tiefe Leerstandsquoten.

¹ % der Geschossfläche des Portfolios, welcher nicht primär mittels einer Öl- oder Gasheizung beheizt wird.

Grösstmögliche Rücksicht

Manche Entwicklungs- und Sanierungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft unumgänglich. Um solchen Situationen mit grösstmöglicher Rücksicht gegenüber den betroffenen Mietern zu begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente, behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit AG sowie proaktive Referenzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.



ESG-Handlungsfokus Governance: Stakeholder-Engagement & Transparenz

Einen wesentlichen Teil unserer treuhänderischen Pflicht sehen wir darin, für hohe Transparenz bei Anlageentscheidungen zu sorgen. Als weiteres Element unserer ESG-Governance suchen wir aktiv den Austausch mit unseren Stakeholdern, namentlich Mietern, Nutzern und Betreibern sowie nationalen und internationalen Organisationen.

Stakeholder-Engagement: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Mietverträgen

Manche Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb integrieren wir seit September Green-Lease Klauseln in neue Mietverträge. Damit bekennen sich Vermieter und Mieter dazu, dass in ihrem Handlungsspielraum Mögliche zu tun, um das Objekt umweltfreundlich zu bewirtschaften und zu nutzen.

Stakeholder-Engagement: Zusammenarbeit mit starken Partnern

Die Attraktivität unserer Liegenschaften ist nicht nur von uns, sondern auch von unseren Partnern und Servicebetreibern abhängig. Durch eine strenge Selektion unserer Kooperationspartner können wir eine effiziente Zusammenarbeit sicherstellen. Unter anderen arbeiten wir mit Gemeinden, lokalen Betreibern, der Verein LEA, Casea und weiteren Beratungsinstituten. Unser Netzwerk führt so zu einem breiten Branchen Know-how und ausgeprägten Wissensaustausch. Dies hilft uns, den Marktbedingungen angepasste Produkte anzubieten und langfristig den Anforderungen unserer Anspruchsgruppen gerecht zu werden.

Stakeholder-Engagement: Nutzersensibilisierung

Natürliche Ressourcen zu schonen lohnt sich für uns alle und funktioniert am besten mit vereinten Kräften. Deshalb sensibilisieren wir auch unsere Mieter und Nutzer

für Nachhaltigkeitsaspekte. Beispielsweise informieren wir unsere Wohnungsmieter über die Website unserer Bewirtschaftung über ökologisches Nutzerverhalten. Ziel der Initiative ist es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen und Abfall vermeiden können. Zukünftig werden die Informationen für ökologisches Nutzerverhalten über die App unserer Bewirtschaftungsorganisation verfügbar sein, welche aktuell ausgerollt wird.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde (vgl. Immobilienbericht 2019/2020). Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte spielerische Sensibilisierungskampagne erwies sich als überaus wirksam. So sparten die teilnehmenden Haushalte nicht nur im Zeitraum der Challenge im Vergleich zur Kontrollgruppe rund 6% ihres Warmwasserverbrauchs ein, sondern auch mehrere Monate nach Abschluss der Warmwasser-Challenge waren noch signifikante Effekte zu beobachten. Auch zeigte die spätere Datenauswertung, dass die Challenge wesentliche «Spillover-Effekte» auf den Kaltwasser- und Heizenergieverbrauch hat, sodass auch diese Verbräuche signifikant reduziert wurden. Der Schweizerische Nationalfonds (SNF) entschied sich während unserem Geschäftsjahr, die Forschungszusammenarbeit (neu unter dem Schirm der Universität Zürich) für die nächsten vier Jahre zu fördern. Damit sollen weitere umwelt- und verhaltensökonomische Projekte in Zusammenarbeit zwischen Forschung und Praxis realisiert werden.

Transparenz hinsichtlich ESG-Performance

Um die ESG-Transparenz gegenüber unseren Anlegern sicherzustellen, nimmt Swiss Life Asset Managers seit 2020 mit der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» am jährlichen globalen ESG-Benchmarking von GRESB teil. GRESB ist ein Unternehmen der Immobilienbranche, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienportfolios bewertet. Die Ergebnisse des Benchmarkings für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» publiziert Swiss Life Asset Managers jährlich (siehe GRESB Scoring) und wird zur weiteren Identifikation von Verbesserungspotentialen analysiert. Auch beteiligt sich Swiss Life Asset Managers an weiteren nationalen und internationalen Initiativen, welche übergeordnete Ziele der nachhaltigen Entwicklung verfolgen. So ist Swiss Life Asset Managers beispielsweise Unterzeichner der Principles for Responsible Investment (PRI) sowie Unterstützer der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

ESG Case Study

Nachhaltiges und barrierefreies Quartier Belano: Zuhause in Ostermundigen, Bern

- Neubau
- Baujahr 2021
- Nutzung: Wohnen
- Vermietbare Wohnfläche: 4'551 m²
- Parkplätze: 62
- Sehr gute ÖV-Anbindung
- Extensive Dachbegrünung
- Minergie-Zertifizierung
- LEA-Label Zertifizierung



Die Mehrfamilienhäuser an der Grubenstrasse 14/14a und Paracelsusstrasse 2 bestehen aus 67 neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 4'551m² sowie 62 grosszügigen Parkplätzen. Die Neubauten in Massivbauweise beinhalten für jede einzelne Wohnung qualitativ hochwertige Aussenräumlichkeiten (Sitzplatz, Balkon oder Terrasse) und zeichnen sich durch eine offene Raumgestaltung mit überdurchschnittlichem Lichteinfall aus. Die grosszügigen Fenster wurden zum Hitzeschutz vollständig zur Beschattung ausgerüstet und aus Energieeffizienzgründen dreifachverglast. Die Flachdächer der Objekte wurden vollständig begrünt.

Diese extensive Begrünung passt zur grosszügigen Gartenanlage im und um das Quartier und lädt mit viel Platz zum Verweilen ein. Dazu bieten die Liegenschaften eine Vielzahl an gemeinsam nutzbaren Flächen für alle Mieter, wie beispielsweise ein Fitnessraum, eine Rezeption, eine Cafeteria, eine Bibliothek und ein Atelier. Zusätzlich profitieren die Bewohner von einer optimalen ÖV-Anbindung sowie einer guten motorisierter Individualverkehr-Erschliessung. In unmittelbarer Gehdistanz befindet sich ein umfassendes Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs (wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Banken, Restaurants). Allgemein ist die Umgebung von kleineren und mittelgrossen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und erschafft eine angenehme Atmosphäre.

Die im Jahr 2021 fertiggestellten Objekte sind Minergie-Zertifiziert und werden gemeinsam zentral und nachhaltig durch eine Pelletheizung versorgt. Eine weitere Zertifizierung besteht durch das LEA-Label. Das Label belegt die umfassende schwellen- und barrierefreie Bauweise und eine behinderten- und seniorengerechte Erschliessung sämtlicher Räumlichkeiten. Für ein angenehmes und selbstbestimmtes Leben wurden zusätzlich moderne Schliesssysteme eingebaut und jede Wohnung mit einem Tablet ausgerüstet. Neben den bereits integrierten Services können die Bewohner weitere Dienstleistungen mit ärztlicher sowie pflegerischer Unterstützung modular und nach Bedarf beziehen. Durch diese Integration und Kombination der Services und des Angebotes wird eine Durchmischung und das Zusammenleben verschiedenster Altersgruppen im Quartier unterstützt und gefördert.





Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals:



Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Messgrössen und Kennwerte zum ESG-Handlungsfokus

	Umwelt	77% der Geschossfläche des Portfolios werden mit erneuerbaren Systemen beheizt (keine Öl- oder Gasheizungen)
	Soziales	4 Liegenschaften verfügen über Wohnungen, welche mit dem LEA-Label ausgezeichnet sind und damit ein angenehmes Umfeld für Personen mit körperlichen Einschränkungen bieten
	Governance	 GRESB Green Star Status 70 Punkte erzielt im GRESB Assessment 2021

Key Performance Indicators¹

		2018/2019	2019/2020
Energieverbrauch (exklusive Mieterstrom)²	[kWh]	955'749	1'177'006
<i>davon Allgemiestrom</i>	[kWh]	260'258	266'436
<i>davon Energie für Wärmeerzeugung</i>	[kWh]	695'490	910'570
<i>Datenabdeckung Allgemiestrom³</i>	[%]	62.9	49.6
<i>Datenabdeckung Wärmeerzeugung³</i>	[%]	45.7	33.3
Energieintensität⁴	[kWh/m²]	50.3	62.1
CO₂ Emissionen⁵	[kg CO₂-eq]	171'535	212'934
CO₂ Intensität⁴	[kg CO₂-eq/m²]	9.1	11.4
Anteil Objekte mit Gebäudelabel⁶	[%]	n/a	35.7

¹ Stand per 3. November 2021

² Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie für Wärmeerzeugung und Allgemiestrom. Angelehnt an die Reportinganforderungen von GRESB werden keine extrapolierten Werte verwendet. Werte inkl. Leerstandskorrektur, excl. Klimakorrektur.

³ Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB jeweils für die Berichtsperiode 1.10. – 30.09. (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit, nicht geeignet für lineare Extrapolationen).

⁴ Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen werden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemiestromverbrauch zur Verfügung stand. Aufgrund der geringen Anzahl Liegenschaften mit vollständiger Datenabdeckung ist die Repräsentativität der Werte für das Geschäftsjahr 2019/2020 eingeschränkt. Werte inkl. Leerstandskorrektur und Klimakorrektur.

⁵ CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

⁶ In % der Geschossfläche. Seit 2021 werden angelehnt an die GRESB Reportinganforderungen nur noch abgeschlossene Zertifizierungen berücksichtigt, ohne Bauprojekte. Auf die Neuberechnung des Vorjahreswertes wird verzichtet.

GRESB Scoring

GRESB ist eine Organisation, die in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds und Immobilienunternehmen bewertet. GRESB prüft seit 2020 jährlich die Nachhaltigkeitsperformance der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit».

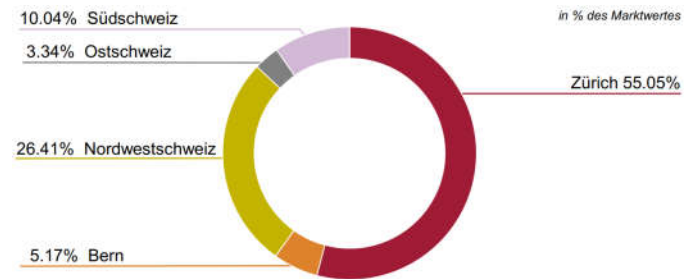


Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit - Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 429.89 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 14.29 Mio.
Anzahl Liegenschaften	13
Nutzfläche total	48'373 m ²
Wohnen ohne stationäres Angebot	456
Anzahl Pflegeplätze	94
Gesundheitsimmobilien	0

Geografische Verteilung



Bewertung durch Wüest Partner AG

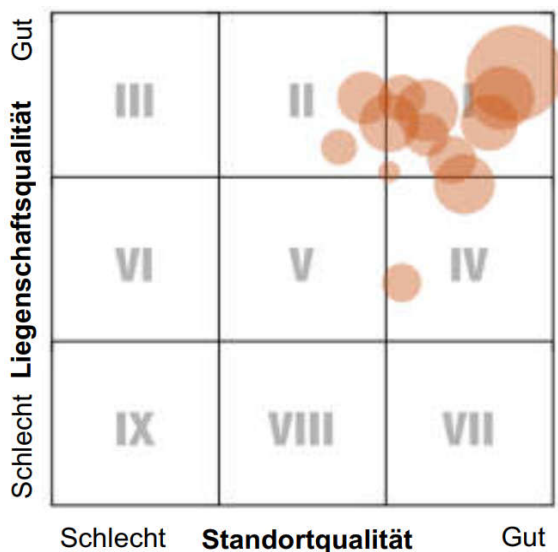
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.1	
Lage	4.2	37
■ Makrolage	4.3	37
■ Mikrolage	4.1	57
Objekt	4.1	37
■ Nutzung	3.9	35
■ Standard	4.0	33
■ Zustand	4.6	29
Investment	4.1	19
■ Vermietbarkeit	4.0	31
■ Verkäuflichkeit	4.1	31
■ Ertragsrisiko	4.0	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Münchhaldenstrasse 15, Zürich



Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Gemischt	32'771'806	34'350'000	1'296'692	0.93%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Wohnhaus	30'748'367	30'200'000	1'302'696	0.04%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Wohnhaus	37'146'341	37'480'000	1'247'952	0.97%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Wohnhaus	24'113'281	24'730'000	1'287'960	0.06%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Wohnhaus	41'265'648	41'970'000	1'528'623	0.03%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Wohnhaus	22'946'400	23'240'000	884'820	0.05%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Wohnhaus	14'053'847	13'850'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Wohnhaus	39'676'567	38'940'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Wohnhaus	4'449'692	4'995'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Gemischt	12'801'250	16'320'000	569'960	0.09%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Gemischt	39'801'089	43'860'000	1'246'662	0.44%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Wohnhaus	88'921'703	99'380'000	2'870'160	0.36%
Total 12 Liegenschaften				388'695'991	409'315'000	14'292'524	0.38%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	-	01.12.2017	Im Bau	21'304'905	20'570'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaft				21'304'905	20'570'000	-	0.00%
Total 13 Liegenschaften				410'000'896	429'885'000	14'292'524	0.38%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz - ESG Produktbericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management Ansatzes sowie die ESG-Initiativen, die für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für das Produkt präsentiert.

ESG-Management Ansatz

Systematische ESG-Integration

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» richtet sich nach den drei Säulen der Verantwortung, wie Swiss Life Asset Managers sie im Rahmen ihres bereichsübergreifenden Ansatzes für verantwortungsbewusstes Anlegen definiert hat: unserer treuhänderischen Pflicht, unserer generationenübergreifenden Verantwortung und unserer aktiven Übernahme von Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern. Die darauf aufbauende Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Immobilien-Anlageprozesses – vom Ankauf über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandsportfolios: Bei Ankäufen wird als integraler Bestandteil der Due Diligence eine Beurteilung von ESG-Risiken und -Potentialen durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbau-richtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte systematisch berücksichtigt, so etwa durch die Integration entsprechender Richtlinien im Bewirtschaftungshandbuch.

Gezielter ESG-Handlungsfokus

Zusätzlich zur umfassenden Integration von ESG-Kriterien entlang des Immobilien-Anlageprozesses erfolgt eine gezielte Massnahmenplanung und -umsetzung in definierten Handlungsschwerpunkten (siehe Abschnitt «ESG-Handlungsfokus & Initiativen»). Diese resultieren aus der Wesentlichkeitsmatrix von Swiss Life Asset Managers, welche ESG-Themen in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance nach deren Relevanz und Beeinflussbarkeit beurteilt.

Stetiger Verbesserungszyklus

Schliesslich sind sämtliche Elemente des ESG-Managements – von der Definition der Strategie und Ziele über die Umsetzungsmassnahmen bis zum Monitoring und der Berichterstattung – in einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess eingebettet. Dies ermöglicht eine stetige, iterative Verbesserung der ESG-Performance der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz».



Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen von Swiss Life Asset Managers

Für weitere Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website, wo Ihnen der umfassende Bericht über verantwortungsbewusstes Anlegen zur Verfügung steht.

ESG-Handlungsfokus & Initiativen



ESG-Handlungsfokus Umwelt: Verringerung der Klimafolgen

Gebäude sind von Natur aus CO₂-intensiv und zählen zu den Hauptverursachern des Klimawandels. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO₂-Bilanz unserer Immobilien steht deshalb im Fokus unserer generationenübergreifenden Verantwortung.

Energetische Portfoliooptimierung im Bestand

Nach einer systematischen, produktübergreifenden energetischen Portfolioanalyse im Jahr 2018 wurde ein umfassendes energetisches Optimierungsprogramm formuliert, dessen Umsetzung Mitte 2019 gestartet ist. Seither wurden in der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» bis zum Ende des Berichtsjahres neun energetische Betriebsoptimierungen eingeleitet. Die aus den betrieblichen Massnahmen resultierenden Energieeinsparungen, werden für die optimierten Liegenschaften auf durchschnittlich 5 bis 10% geschätzt.

Umfassender Verzicht auf fossile Heizungen

Mit dem Inkrafttreten einer bereichsinternen CO₂-Wegleitung im Mai 2021 wurde eine weitgehend bereits gelebte Praxis fest in die Kernprozesse verankert. Die Wegleitung sieht vor, dass bei allen Massnahmen, die den Kauf einer neuen Heizung beinhalten, keine fossilen Energieträger (Öl, Gas) mehr eingesetzt werden dürfen. Ausnahmen davon müssen technisch begründet sein und wenn immer möglich von mildernden Strategien begleitet werden. Per Ende des Geschäftsjahres liegt der Anteil der Fläche, die mit erneuerbaren Systemen beheizt wird, bei 38%¹. Mit der Umsetzung der Richtlinie wird sich dieser Anteil in den nächsten Jahren sukzessive erhöhen.

Ausbau von photovoltaischen Anlagen (PV)

Um den Einsatz erneuerbarer Energien in den Bestandsliegenschaften weiter zu erhöhen, führten wir, die Anlagengestiftung Swiss Life bzw. ihre Beauftragten, eine portfolioübergreifende Potenzialanalyse für photovoltaische Anlagen (PV) durch. Ziel des Projektes ist es, geeignete Liegenschaften für die Installation von photovoltaischen Anlagen zu identifizieren und das bestehende PV-Potential des Portfolios unter Berücksichtigung von ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten aususchöpfen.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch

Nicht zuletzt in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland knapp. Viele unserer langjährigen

Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf. Potenziale im Bestandsportfolio werden durch gezielte Portfolioanalysen und Sanierungsstrategien identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird neben der ökonomischen Wertschöpfung der Flächenverbrauch minimiert und eine hohe Gebäudequalität nach besten energetischen Standards erreicht. Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.



ESG-Handlungsfokus Soziales: Zufriedenheit & Wohlbefinden der Mieter

Zur aktiven Übernahme von Verantwortung gehört auch die Einbindung unserer Mieter, um ihre Bedürfnisse zu verstehen und Gelegenheiten zu ergreifen, die gemeinsame und langfristige Mehrwerte schaffen. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Mieter stehen im Fokus unserer Aktivitäten im sozialen Bereich.

Aktiver Mieter-Feedback Prozess

Seit 2019 führt Swiss Life Asset Managers regelmässig umfassende Umfragen zur Mieterzufriedenheit durch. Ziel der Initiative ist es, die Faktoren der Mieterzufriedenheit zu verstehen und Optimierungspotentiale zu identifizieren. Geplant werden alternierende Befragungen bei rund 30% der Wohnungsmieter sowie 15% der Geschäftsmieter pro Jahr. Die Ergebnisse werden für die Anlagegruppe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Mieterzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potentiale auf Liegenschaftsstufe werden durch unsere Bewirtschafterin Livit AG weiter analysiert sowie Massnahmen implementiert, um die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu steigern.

Grösstmögliche Rücksicht

Manche Entwicklungs- und Sanierungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft

¹ % der Geschossfläche des Portfolios, welcher nicht primär mittels einer Öl- oder Gasheizung beheizt wird.

begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente, behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit AG sowie proaktive Referenzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.

Solidarität in Zeiten von Covid-19

Swiss Life Asset Managers hat sich früh dazu entschieden, Kleinstbetrieben und Selbstständigerwerbenden, welche von den bundesrätlichen Massnahmen aufgrund von Covid-19 besonders betroffen waren, mit Mietzins-erlassen zu helfen. Auch anderen Betrieben wurden unbürokratisch Mietzinsstundungen gewährt.



ESG-Handlungsfokus Governance: Stakeholder-Engagement & Transparenz

Einen wesentlichen Teil unserer treuhänderischen Pflicht sehen wir darin, für hohe Transparenz bei Anlageentscheidungen zu sorgen. Als weiteres Element unserer ESG-Governance suchen wir aktiv den Austausch mit unseren Stakeholdern, namentlich Mietern, Nutzern und Betreibern sowie nationalen und internationalen Organisationen.

Stakeholder-Engagement: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Mietverträgen

Manche Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb integrieren wir seit September des Berichtsjahres Green-Lease Klauseln in neue Mietverträge. Damit bekennen sich Vermieter und Mieter dazu, dass in ihrem Handlungsspielraum Mögliche zu tun, um das Objekt umweltfreundlich zu bewirtschaften und zu nutzen.

Stakeholder-Engagement: Sensibilisierung

Natürliche Ressourcen zu schonen lohnt sich für uns alle und funktioniert am besten mit vereinten Kräften. Deshalb sensibilisieren wir auch unsere Mieter und Nutzer für Nachhaltigkeitsaspekte. Beispielsweise informieren wir unsere Wohnungsmieter über die Website unserer Bewirtschaftung über ökologisches Nutzerverhalten. Ziel der Initiative ist es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen und Abfall vermeiden können. Zukünftig werden die Informationen für ökologisches Nutzerverhalten über die App unserer Bewirtschaftungsorganisation verfügbar sein, welche aktuell ausgerollt wird.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde (vgl. Immobilienbericht 2019/2020). Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte spielerische Sensibilisierungskampagne erwies sich als überaus wirksam. So sparten die teilnehmenden Haushalte nicht nur im Zeitraum der Challenge im Vergleich zur Kontrollgruppe rund 6% ihres Warmwasserverbrauchs ein, sondern auch mehrere Monate nach Abschluss der Warmwasser-Challenge waren noch signifikante Effekte zu beobachten. Auch zeigte die spätere Datenauswertung, dass die Challenge wesentliche «Spillover-Effekte» auf den Kaltwasser- und Heizenergieverbrauch hat, sodass auch diese Verbräuche signifikant reduziert wurden. Der Schweizerische Nationalfonds (SNF) entschied sich während unserem Geschäftsjahr, die Forschungszusammenarbeit (neu unter dem Schirm der Universität Zürich) für die nächsten vier Jahre zu fördern. Damit sollen weitere umwelt- und verhaltensökonomische Projekte in Zusammenarbeit zwischen Forschung und Praxis realisiert werden.

Transparenz hinsichtlich ESG-Performance

Um die ESG-Transparenz gegenüber unseren Anlegern sicherzustellen, ist Swiss Life Asset Managers seit 2018 Mitglied von GRESB und nimmt seither am jährlichen globalen ESG-Benchmarking teil. GRESB ist ein Unternehmen der Immobilienbranche, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienportfolios bewertet. Die Ergebnisse des Benchmarkings für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» publiziert Swiss Life Asset Managers jährlich (siehe GRESB Scoring) und werden zur weiteren Identifikation von Verbesserungspotentialen analysiert. Auch beteiligt sich Swiss Life Asset Managers an weiteren nationalen und internationalen Initiativen, welche übergeordnete Ziele der nachhaltigen Entwicklung verfolgen. So ist Swiss Life Asset Managers beispielsweise Unterzeichner der Principles for Responsible Investment (PRI) sowie Unterstützer der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

ESG Case Study

Nachhaltiges Umbauprojekt an der Albisstrasse 152 in Zürich

- Baujahr 2022 - 2023
- Nutzung alt: Büro
- Nutzung neu: Wohnen
- Vermietbare Fläche: 1'216 m²
- Minergie-Zertifizierung
- Sehr gute ÖV-Anbindung
- Grosszügige Balkonflächen & Terrassen
- PV Anlage vorgesehen



Nach dem Auszug des Single-Tenant Mieters wurde bei der Liegenschaft an der Albisstrasse 152 eine Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen geplant. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in stadtnähe entgegenzukommen wird zusätzlich eine Aufstockung um ein Attikageschoss realisiert. Durch die 18 neu entstehenden Wohnungen wird das maximal realisierbare Volumen optimal genutzt.

Das Objekt liegt naturnah beim Gemeinschaftsgarten Paradies und befindet sich lediglich einen Kilometer vom Zürichsee entfernt. Die Umgebung bietet mit Kinderkrippen, Fitnesszentrum, Kleidungsgeschäften, wie auch Spitex und Pflegezentrum ein generationenübergreifendes und umfassendes Angebot. Zudem befindet sich direkt vor der Liegenschaft eine Bushaltestelle, die viertelstündlich bedient ist und somit eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Gleichzeitig ist in kurzer Distanz der Zugang zur Autobahn, und dadurch die Verbindung zum nationalen Strassennetz ebenfalls gewährleistet.

Durch den Umbau wird eine neue Rampe für den Eingang erstellt, die den hindernisfreien Zugang zum Gebäude ermöglicht. Dazu wird ein umlaufender Balkon erstellt wodurch die geplanten Wohnräume erweitert werden. Dank geschickter Planung dient der Balkon zusätzlich als natürlicher Wärmeschutz durch die Verschattung der grossen Fensteröffnungen. Dazu kommt eine kontrollierte Lüftung der Wohnungen, um den akustischen Herausforderungen der Liegenschaft gerecht zu werden und um auf die Bedürfnisse der Bewohner einzugehen. Für die Reduktion der Treibhausgasemissionen wird die Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt und der Strombedarf zukünftig nachhaltig durch die geplante hauseigene Photovoltaik-Anlage abgedeckt. Entsprechend wird das Gebäude nach Minergie Standards erstellt und zertifiziert.


Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals:




Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Messgrössen und Kennwerte zum ESG-Handlungsfokus

 **Umwelt** **9** Energetische Betriebsoptimierungen eingeleitet in den letzten zwei Jahren

 **Soziales** **51%** der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt
9% der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt*

 **Governance**  GRESB Green Star Status
75 Punkte erzielt im GRESB Assessment 2021

* Aufgrund der aktuellen Corona-Situation und den damit verbundenen bilateralen Gesprächen mit Retailmietern wurde die Geschäftsmieterbefragung im laufenden Jahr auf Büromieter beschränkt. Die Befragungsquote der Büromieter liegt bei 15%.

Key Performance Indicators ¹		2018/2019	2019/2020
Energieverbrauch (exklusive Mieterstrom)²	[kWh]	26'858'847	28'676'031
<i>davon Allgemeinstrom</i>	[kWh]	4'973'726	4'362'696
<i>davon Energie für Wärmeerzeugung</i>	[kWh]	21'885'121	24'313'335
<i>Datenabdeckung Allgemeinstrom³</i>	[%]	75.5	47.9
<i>Datenabdeckung Wärmeerzeugung³</i>	[%]	83.5	52.0
Energieintensität⁴	[kWh/m²]	73.9	67.3
CO₂ Emissionen⁵	[kg CO₂-eq]	5'067'781	5'504'756
CO₂ Intensität⁴	[kg CO₂-eq/m²]	13.3	12.7
Anteil Objekte mit Gebäudelabel⁶	[%]	n/a	0.7

¹ Stand per 3. November 2021

² Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie für Wärmeerzeugung und Allgemeinstrom. Angelehnt an die Reportinganforderungen von GRESB werden keine extrapolierten Werte verwendet. Werte inkl. Leerstandskorrektur, exkl. Klimakorrektur.

³ Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB jeweils für die Berichtsperiode 1.10. – 30.09 (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit, nicht geeignet für lineare Extrapolationen).

⁴ Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen werden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemeinstromverbrauch zur Verfügung stand. Aufgrund der geringen Anzahl Liegenschaften mit vollständiger Datenabdeckung ist die Repräsentativität der Werte für das Geschäftsjahr 2019/2020 eingeschränkt. Werte inkl. Leerstandskorrektur und Klimakorrektur.

⁵ CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

⁶ In % der Geschossfläche. Seit 2021 werden angelehnt an die GRESB Reportinganforderungen nur noch abgeschlossene Zertifizierungen berücksichtigt, ohne Bauprojekte. Auf die Neuberechnung des Vorjahreswertes wird verzichtet.

GRESB Scoring

GRESB ist eine Organisation, die in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds und Immobilienunternehmen bewertet. GRESB prüft seit 2018 jährlich die Nachhaltigkeitsperformance der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilienschweiz».

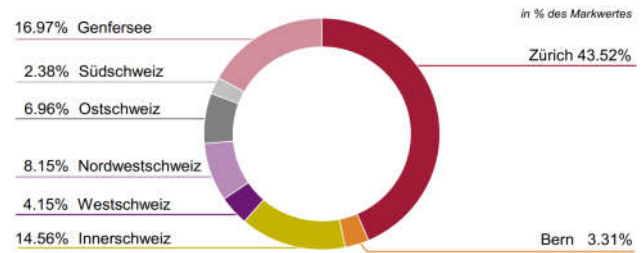


Geschäftsimmobilien Schweiz - Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 1'840.69 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 80.9 Mio.
Anzahl Liegenschaften	92
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	5'432 / 261'937 m ²
Wohnungen	481
Büros	576
Verkauf	270
Parkplätze und Nebennutzungen	4'105

Geografische Verteilung

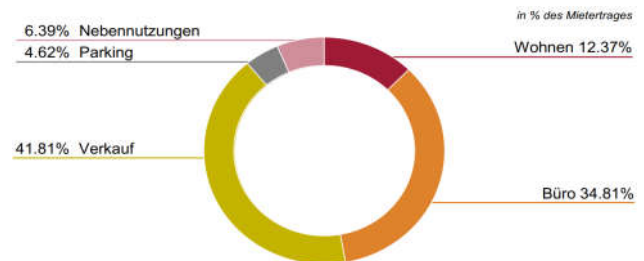


Bewertung durch Wüest Partner AG

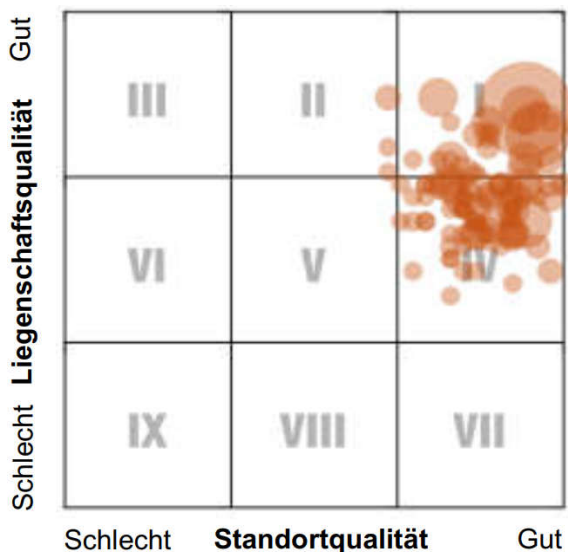
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.0	
Lage	4.5	40
■ Makrolage	4.8	40
■ Mikrolage	4.3	60
Objekt	3.7	40
■ Nutzung	3.7	39
■ Standard	3.7	31
■ Zustand	3.7	30
Investment	4.0	20
■ Vermietbarkeit	4.1	35
■ Verkäuflichkeit	4.2	35
■ Ertragsrisiko	4.2	28

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Greifengasse 1, Basel



Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Altdorf UR, Tellsgasse 2 2a	1685	01.12.2013	Gemischt	3'811'588	3'412'000	200'616	2.00%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Gemischt	7'227'475	5'541'000	356'874	12.80%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Gemischt	10'541'268	11'330'000	487'044	1.77%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Gemischt	5'456'518	6'588'000	318'962	1.74%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Gemischt	10'257'696	11'060'000	563'100	5.53%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Geschäftshaus	8'079'741	6'107'000	194'460	30.85%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Gemischt	14'333'708	18'160'000	672'824	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Geschäftshaus	3'102'395	2'661'000	177'259	5.20%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Geschäftshaus	1'831'188	1'662'000	145'522	5.32%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Geschäftshaus	31'193'913	36'550'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Geschäftshaus	20'911'718	19'210'000	1'046'968	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Geschäftshaus	6'035'769	4'955'000	383'890	0.87%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Geschäftshaus	5'276'431	3'702'000	358'252	26.70%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	3'087'403	4'776'000	254'183	7.72%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Gemischt	9'096'942	9'405'000	574'527	1.44%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Gemischt	9'077'980	9'920'000	496'656	1.16%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Geschäftshaus	7'104'212	5'543'000	469'188	0.33%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Geschäftshaus	3'891'858	3'801'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Geschäftshaus	19'700'510	18'940'000	1'101'356	1.34%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Geschäftshaus	53'428'639	39'350'000	3'136'045	1.55%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Gemischt	7'011'558	7'208'000	282'396	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Gemischt	5'546'335	6'974'000	324'420	1.96%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Gemischt	21'819'884	29'670'000	1'194'499	1.37%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Geschäftshaus	1'142'000	1'140'960	70'983	8.86%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Geschäftshaus	3'615'257	3'505'000	246'255	0.00%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Gemischt	14'828'548	18'944'000	555'562	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Geschäftshaus	35'550'355	34'360'000	1'207'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Gemischt	4'835'249	7'359'000	311'864	0.98%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Gemischt	23'612'979	34'070'000	1'329'950	4.96%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Gemischt	9'181'592	15'450'000	571'875	0.00%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'035	2'982'000	206'532	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Geschäftshaus	11'787'667	12'710'000	845'844	3.19%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Gemischt	9'738'317	13'190'000	519'144	0.66%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Geschäftshaus	13'606'197	17'970'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Gemischt	28'063'040	28'290'000	917'964	0.13%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Gemischt	31'049'596	30'990'000	1'366'404	1.71%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	23'879'134	29'500'000	1'246'223	1.10%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Geschäftshaus	108'185'945	117'170'000	4'469'254	0.30%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Geschäftshaus	17'252'950	37'050'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Gemischt	4'302'338	5'548'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Gemischt	6'080'186	8'793'000	473'192	3.70%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Gemischt	24'168'321	43'080'000	1'702'303	8.49%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Gemischt	7'142'440	10'140'000	553'844	0.25%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Gemischt	3'205'786	4'193'000	204'312	7.01%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Gemischt	5'777'312	7'103'000	369'312	0.15%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Gemischt	4'773'910	4'970'000	265'116	0.80%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Gemischt	16'268'951	17'830'000	900'384	3.45%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Gemischt	31'453'292	31'440'000	1'351'104	9.25%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Gemischt	10'423'885	10'640'000	406'630	1.34%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Gemischt	17'166'837	16'594'600	1'036'398	0.33%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Gemischt	15'275'170	15'590'000	947'988	1.18%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Gemischt	10'180'324	10'070'000	487'835	5.28%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	12'152'807	12'850'000	903'372	7.76%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Gemischt	3'605'602	3'347'000	193'788	14.64%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Gemischt	8'713'574	9'069'000	615'341	3.57%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Gemischt	10'431'407	11'900'000	594'695	6.42%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Geschäftshaus	3'491'176	3'028'000	137'424	1.30%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Geschäftshaus	24'407'716	22'460'000	1'006'548	0.25%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Geschäftshaus	5'316'904	5'378'000	267'117	14.39%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Geschäftshaus	9'427'928	11'450'000	656'917	4.51%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Gemischt	2'733'303	2'083'000	89'671	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Gemischt	3'913'677	2'865'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Geschäftshaus	9'837'869	10'680'000	625'255	5.46%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Geschäftshaus	29'166'252	29'470'000	1'271'515	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Gemischt	8'287'229	10'540'000	498'876	0.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Geschäftshaus	5'929'631	7'357'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Geschäftshaus	1'972'697	2'574'000	162'623	0.86%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Geschäftshaus	253'153'009	254'511'270	11'240'933	0.05%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Geschäftshaus	34'117'537	27'300'000	1'794'976	10.42%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Gemischt	25'318'537	27'460'000	1'516'582	4.33%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Geschäftshaus	7'428'769	6'419'000	505'898	1.58%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Gemischt	6'615'910	7'196'000	267'744	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Gemischt	34'230'095	42'900'000	2'154'650	0.57%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Geschäftshaus	6'349'592	6'685'000	348'792	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Gemischt	7'028'778	6'534'000	384'912	0.07%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Gemischt	3'291'061	4'502'000	198'604	2.19%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Geschäftshaus	5'557'397	4'179'000	308'628	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Gemischt	21'358'927	31'890'000	1'186'836	7.30%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Geschäftshaus	12'541'168	15'894'900	478'912	1.26%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Geschäftshaus	22'398'157	23'300'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Geschäftshaus	21'687'224	23'180'000	1'333'524	0.40%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Gemischt	17'581'726	25'240'000	898'754	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Gemischt	23'345'478	24'400'000	893'193	2.15%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Geschäftshaus	19'615'365	33'300'000	1'087'063	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Geschäftshaus	15'816'713	17'050'000	551'631	0.00%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Geschäftshaus	21'874'621	34'260'000	1'120'288	1.90%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Geschäftshaus	16'593'849	17'510'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Gemischt	41'539'365	64'470'000	2'069'536	0.38%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'677'020	18'690'000	649'712	0.11%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'079'456	77'350'000	2'728'776	0.18%
Total 91 Liegenschaften				1'626'898'313	1'839'344'730	80'885'213	2.06%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	2018	01.04.2018	Im Bau	1'169'345	1'349'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaft				1'169'345	1'349'000	-	0.00%
Total 92 Liegenschaften				1'628'067'658	1'840'693'730	80'885'213	2.06%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument enthält Werbung.

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Einladung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Veräusserung von Finanzinstrumenten, sondern dient lediglich Informations- und Werbezwecken.

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. Das Dokument enthält Informationen insbesondere zur ESG Performance und zu ESG Indikatoren der Assets. Bestimmte Informationen in diesem Dokument stammen von Dritten.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, 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. Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen zur künftigen Entwicklung von ESG-Aspekten umfassen, sollten nicht als Angaben oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufgefasst werden. Vergangenheitsorientierte Informationen zu ESG-Aspekten bieten keine Gewähr für künftige Ergebnisse oder die künftige Entwicklung irgendwelcher ESG-Aspekte. Dies stellt keineswegs eine Gewähr für eine weitere positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar.

Alle geistigen Eigentumsrechte an Daten der erwähnten Label- oder Benchmark-Anbieter gehören ausschliesslich diesen Anbietern. Alle Rechte sind ihnen vorbehalten. Die erwähnten Anbieter haften weder gegenüber einer natürlichen noch einer juristischen Person für Verluste, Schäden, Kosten, Ausgaben oder sonstige Verbindlichkeiten, die sich aus der Nutzung dieser Informationen ergeben könnten. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen unter www.swisslife-am.com. Quelle: Swiss Life Asset Managers. Alle Rechte vorbehalten. Kontakt: info@swisslife-am.com.



*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*

*Anlagestiftung Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 79 79
anlagestiftung@swisslife.ch
www.swisslife.ch/anlagestiftung*