

Juni 2020

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



**Wohnen «Plus» im Alter –**  
Vielversprechendes Konzept am Berner Stadtrand

**Fünf Wohnliegenschaften in Basel –**  
Attraktive Sacheinlage der Rhenus Alpina AG

**Neuer Stadtteil in Schaffhausen –**  
Wohnen, wo einst Stahl gegossen wurde

# Inhalt

3

## Corona als Zäsur

Covid-19 hält die (Immobilien-) Welt in Atem

4

## Rhenus Alpina AG

Fünf attraktive Wohnliegenschaften in der Region Basel

6

## Via Nassa, Lugano

Läden, Büros und Wohnungen zwischen See und Altstadt

8

## Belano Ostermundigen

Neue Überbauung für generationenübergreifendes Wohnen

10

## «Zur Löwenschance», Zürich

Repräsentatives Geschäftshaus im Herzen der Altstadt

12

## «Stahlgießerei», Schaffhausen

Neuer Stadtteil: Wohnkomfort und industrieller Charme

14

## Kotierte Immobilienfonds

Bewährte Krisenresistenz und gute Einstiegsmöglichkeiten



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Menschen sind soziale Wesen. Doch in Zeiten von Corona ist Distanzhalten die Devise, was nicht immer ganz einfach ist. Ich schreibe dieses Editorial konsequenterweise aus dem Home-Office. Als Unternehmen sind wir auch von zu Hause aus voll einsatzfähig – der Zugriff auf alle Systeme funktioniert einwandfrei. Per Mail, Telefon und Video-Konferenzen sind wir mit unseren Kunden und Kollegen verbunden. Dass diese Umstellung so reibungslos geklappt hat, freut mich natürlich. Dennoch fehlt mir der persönliche Austausch sehr.

Einschränkungen und strenge Regelungen sind derzeit in Restaurants und Geschäften unerlässlich. Das tangiert auch die Mieter unserer Liegenschaften. Wir suchen gemeinsam mit den Betroffenen individuell nach partnerschaftlichen Lösungen, um eine nachhaltige Vermietung fortzusetzen.

Liegenschaften an attraktiven Lagen werden auch in unsicheren Zeiten gefragt bleiben. Denn das Bedürfnis nach zwischenmenschlicher Interaktion wird Bestand haben; selbst wenn temporär ein Zweimeterabstand notwendig ist. Wir sind und bleiben soziale Wesen.

Während unseres über 160-jährigen Bestehens haben wir schon verschiedene Herausforderungen bewältigt. Zusammen werden wir auch diese meistern – mit der erforderlichen Portion an Demut und Zuversicht.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre. Bleiben Sie gesund.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Demmelmair', written in a cursive style.

Gerhard Demmelmair  
Head Real Estate Portfolio Management  
Third-Party Asset Management Schweiz

# Im Bann des Augenblicks

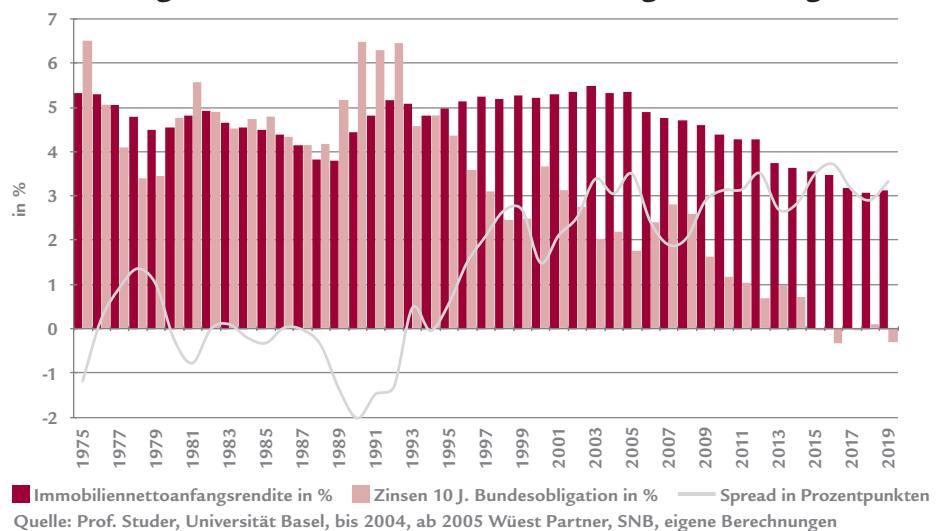
Die Zeit vor Corona ist in weite Ferne gerückt, die Zeit danach bleibt zunächst einmal unsicher. Gewiss ist nur, dass das Virus Spuren hinterlassen wird – in der Gesellschaft, der Wirtschaft und auch auf dem Immobilienmarkt.

Francesca Boucard, Senior Economist Real Estate

2020 begann erst einmal, wie 2019 geendet hatte: Handelsstreit, Brexit und natürlich die Frage, wie lange Italiens Regierung noch durchhält. Es liest sich wie eine Randnotiz, dass sich China und die USA Mitte Januar auf das ersehnte Teilabkommen einigten oder Grossbritannien seit Februar kein EU-Mitglied mehr ist. Inzwischen ist klar, dass 2020 vor allem als das Jahr mit dem weltweiten Ausbruch von Covid-19 in Erinnerung bleiben wird. Doch die konkreten Auswirkungen sind nach wie vor unklar. Wir gehen in unseren Grundannahmen von einer U-förmigen Entwicklung aus: eine kurze und starke Rezession, gefolgt von einer schrittweisen Erholung. Für die USA und die Schweiz wird das Erreichen des Niveaus von vor der Krise für das zweite Halbjahr 2021 erwartet, für die Eurozone und Grossbritannien erst 2022.

Auch für die Schweiz sind die konkreten Auswirkungen noch ungewiss. Derzeit werden die Eindämmungsmassnahmen gelockert und es wird erwartet, dass das Schweizer BIP 2020 um 3.1% schrumpfen wird. Die Auswirkungen der Lockdowns variieren von Sektor zu Sektor. Ein Drittel der Wirtschaft dürfte die Pandemie nur geringfügig zu spüren bekommen. Grundsätzlich gehen wir auch für den Immobilienmarkt vom Ausbleiben einer schwerwiegenden Krise aus. Die Eindämmung der Realwirtschaft hinterlässt jedoch auch hier Spuren, da der Immobilienmarkt der wirtschaftlichen Entwicklung – wenngleich mit Verzögerung – folgt. Die umfassenden Massnahmen des Bundesrates führen zu einer Abfederung der wirtschaftlichen Folgen für

## Nettoanfangsrenditen Immobilien und Entwicklung Bundesobligationen



Mieter. Inwiefern die Eigentümer sich an den wirtschaftlichen Kosten beteiligen müssen, bleibt abzuwarten. Während der Retailsektor sowie der Hotelbereich unmittelbar betroffen sind und Mietstundungen und -ausfälle hier zu erwarten sind, schätzen wir den Wohnungs- und Bürobereich als relativ stabil ein. Wir erwarten jedoch für den gesamten Markt eine Verlangsamung der in der Vergangenheit erzielten Wertänderungsrenditen. Gleiches gilt für das Potential von Mietpreisteigerungen.

Die Coronakrise rückt die Immobilien und auch die bereits bekannten strukturellen Veränderungen in ein neues Licht und verstärkt letztere weiter. Während die eigenen vier Wände gerade an Bedeutung gewinnen und die Nachfrage nach Wohnungen, die Platz für Home-Office bieten, in Zukunft wohl steigen könnte, muss sich der Retailsektor erneut viel Gegenwind stel-

len. Selbst hartgesottene Gegner des Online-Shoppings haben die neuen Freiheiten des digitalen Einkaufens für sich entdeckt und Co-Working-Anbieter machen nach ihrem fulminanten Wachstum gerade eine erste Bewährungsprobe durch. Im von Unsicherheit geprägten Umfeld sind jetzt individuelle und partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefragt, um langfristige bestehende Mietverhältnisse erhalten zu können. Im Vergleich zu Finanzwerten hat der Immobiliensektor gezeigt, dass Real Assets in Krisen aber beständiger sind. Als Eigentümer, Investor und Mieter ist im nach wie vor günstigen Zinsumfeld Offenheit für neue Ideen und Konzepte gefragt. Tatsächlich führen Krisen oftmals zu Innovation – die Not wird zur Tugend gemacht. Man kann auf die weitere Entwicklung gespannt sein. ■

Redaktionsschluss: 12.05.2020

# Sacheinlage der Vorsorgestiftung der Rhenus Alpina AG

Steuroptimierte Sacheinlagen haben sich als bewährtes Instrument zur Umwandlung von direkten in indirekte Immobilienanlagen etabliert. Das Halten indirekter Immobilienanlagen bringt gegenüber dem Direktbesitz von Immobilien Vorteile wie erhöhte Diversifikation, flexible Liquiditätssteuerung, professionelles Immobilienmanagement und die Auslagerung des Betreuungsaufwandes. Seit 2002 wurden in der Schweiz auf diese Weise Immobilien im Wert von CHF 7,8 Mrd. übertragen.

Das Portfolio, das von der Vorsorgestiftung der Rhenus Alpina AG als Sacheinlage in die Anlagegruppe Immobilien Schweiz eingebracht wurde, besteht aus

fünf zentral gelegenen Wohnliegenschaften in Basel bzw. Riehen. Die Objekte befinden sich alle an begehrten Wohnlagen. Sie verfügen über gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung. Dank der langfristig ausgerichteten Sanierungsstrategie der bisherigen Eigentümerin befinden sich die Liegenschaften in einem guten Zustand. Die attraktiven Wohnungen und die angemessene Mietzinsgestaltung gewährleisten eine hohe Vermietbarkeit.

Im Gegenzug zu den eingebrachten Liegenschaften erhält die Vorsorgestiftung der Rhenus Alpina AG Zugang zu einem

breit diversifizierten Immobilienportfolio mit hoher Liegenschaftsqualität. Die Anlage erfolgt zum Nettoinventarwert ohne Aufpreis (Agio) und ist dazu noch steuerbefreit.

Viele Vorsorgeeinrichtungen weisen aus historischen Gründen und aufgrund ihrer lokalen Vernetzung weiterhin eine starke regionale Konzentration im Immobilienbestand auf. Bei einer Sacheinlage profitieren Pensionskassen von einer weit aus besseren Diversifikation und einer professionellen Immobilienbewirtschaftung. Zudem kann das Augenmerk verstärkt auf das eigentliche Kerngeschäft gelegt werden: das Asset & Liability Management. ■

Die Liegenschaft an der Holeestrasse in Basel überzeugt mit kleinformatigen Wohnungen mit kompakten Grundrissen.





Quelle: Foto Werder

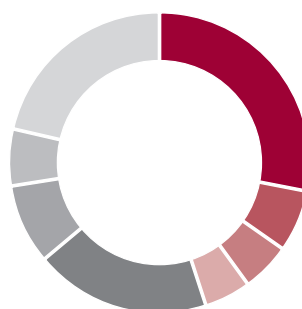
Das moderne Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen befindet sich in einem beliebten Wohnquartier in Riehen.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

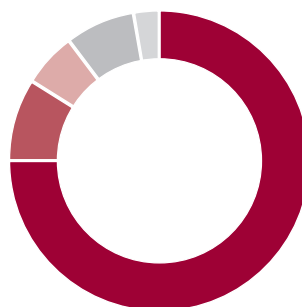
### Kennzahlen per 31.03.2020

Marktwert Immobilien	CHF 2969,1 Mio.
Anzahl Liegenschaften	234
Vermietungsquote	96,8 %
Fremdfinanzierungsquote	8,0 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 2638,8 Mio.
Performance YTD	1,45 %
Performance 2019	5,37 %
Performance 2018	5,36 %
Performance 2017	6,06 %
Performance seit Lancierung	5,67 % p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	28,3 %
Bern	6,6 %
Innerschweiz	5,1 %
Westschweiz	5,0 %
Nordwestschweiz	18,9 %
Ostschweiz	8,7 %
Südschweiz	6,2 %
Genfersee	21,2 %



### Nutzungsarten

Wohnen	75,2 %
Büro	8,7 %
Verkauf	6,0 %
Parking	7,5 %
Nebennutzungen	2,6 %

# Wohn- und Geschäftsliegenschaft an einmaliger Seelage

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft liegt im Stadtkern von Lugano an der Via Nassa. Die italienisch anmutende Altstadt lädt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés zum Bummeln und Verweilen ein. Die Via Nassa ist die nobelste Einkaufsstrasse des Tessins. Einst war die rund 500 Meter lange Promenade zusammen mit der Via Pessina der Ort, wo die Fischer sich trafen und ihren Fang feilboten. Daher auch der Name «Nassa», zu Deutsch «Reuse».

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1926 erbaut und 2008 umfassend saniert. Die Fassade ist mit Stuckaturen, Ornamenten und Balkonen klassisch gegliedert und

bietet ein imposantes Erscheinungsbild. Das Innere des Gebäudes wurde mit grosser Sorgfalt renoviert und zeichnet sich durch eine qualitativ hochwertige Materialisierung aus.

Die Liegenschaft wird gemischt genutzt: Im Erdgeschoss befinden sich vier exklusive Einzelhandelsflächen und darüber Büros und Wohnungen. Die Verkaufslöcher profitieren von der hohen Passantenfrequenz und dem Charme der Altstadt. Sie sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vergeben. Von den oberen Stockwerken hat man eine fantastische Aussicht auf den Lago di Lugano. Die Räumlichkeiten weisen luftige Geschosshöhen auf, sind gross-

zügig dimensioniert und mit attraktiven Materialien ausgestattet. Aufgrund ihrer Einzigartigkeit weist die Liegenschaft einen sehr geringen Leerstand auf und besticht durch eine nachhaltige Vermietung.

Die Anlagegruppe Geschäftsimmobilien investiert hauptsächlich in kommerzielle Objekte mit sehr guter Lage- und Objektqualität. Durch die erfolgreiche Öffnung der Anlagegruppe im Herbst 2019 konnte das Portfolio um sechs innerstädtische Topliegenschaften (u. a. Via Nassa 29, Lugano) erweitert werden, die einen konstanten Beitrag zur Ertrags- und Wertentwicklung dieses Investitionsgefässes leisten. ■

Die Liegenschaft an der Via Nassa besticht mit zeitloser Eleganz.



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

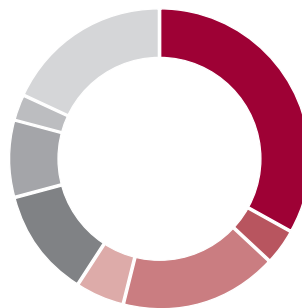
Die exklusiven Einzelhandelsflächen sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vergeben.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	01.11.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

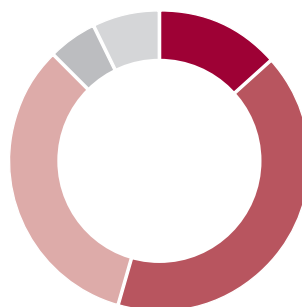
### Kennzahlen per 31.03.2020

Marktwert Immobilien	CHF 1492,0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	93
Vermietungsquote	97,1%
Fremdfinanzierungsquote	14,1%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1236,4 Mio.
Performance YTD	0,85%
Performance 2019	4,90%
Performance 2018	4,97%
Performance 2017	5,55%
Performance seit Lancierung	5,07% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	33,2%
Bern	3,9%
Innerschweiz	16,9%
Westschweiz	5,2%
Nordwestschweiz	11,8%
Ostschweiz	8,2%
Südschweiz	2,9%
Genfersee	17,9%



### Nutzungsarten

Wohnen	13,6%
Büro	40,9%
Verkauf	33,2%
Parking	5,2%
Nebennutzungen	7,1%

# Belano Ostermundigen: Wohnen mit Freiheit und Genuss

In Ostermundigen, am Rande von Bern, wird derzeit eine Überbauung mit 67 Wohnungen realisiert. Unter dem Konzept «Belano Zuhause» sind sie auf generationenübergreifendes Wohnen ausgelegt.

Das Kästli-Areal, auf dem die drei Mehrfamilienhäuser erstellt werden, liegt im Herzen des Ortes. Der öffentliche Verkehr, Schulen, der Kindergarten, Gesundheitseinrichtungen wie ein Ärztezentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Gehdistanz bequem erreichbar.

Der Bezug ist für Sommer 2021 geplant. Ergänzend zum Wohnungsangebot werden den künftigen Bewohnern unterschiedliche Dienstleistungen angeboten,

die über eine Rezeption koordiniert werden. Diese ist an Werktagen täglich zwei Stunden geöffnet. Darüber hinaus dient die Rezeption als Anlaufstelle für unterschiedlichste Fragen und bietet insbesondere alleinstehenden Senioren einen sozialen Kontakt. Die Dienstleistungen können auch via Tablet mit dem Belano App gebucht werden. Weiter profitieren die Bewohner von einem umfassenden Sicherheitspaket, welches etwa den Zugang zum Belano-Helpdesk beinhaltet. Dieser ist zu jeder Tages- und Nachtzeit bedient. Im Sinne einer breiten Durchmischung bietet das Konzept von «Belano Zuhause» durchaus auch einen Mehrwert für Familien und

Singles. Dienstleistungen wie Wohnungsreinigungen, Ferienabwesenheits- oder Wäscheservice bis hin zu Fahrdiensten sind für jede Altersgruppe attraktiv. Dasselbe gilt für den Fitnessraum, die Cafeteria oder den Atelier-Raum. Die Wohnungen überzeugen mit sorgfältig ausgewählten Materialien und praktischen Grundrissen, die sich gut möblieren lassen. Selbstverständlich sind alle Räume barrierefrei begehbar.

Im Zentrum der zukunftsweisenden Wohnform stehen die Mieterinnen und Mieter mit ihren individuellen Bedürfnissen. Sie alle sollen sich in ihrem Zuhause uneingeschränkt wohlfühlen. ■

Die 67 Wohnungen im Zentrum von Ostermundigen fügen sich perfekt ins Ortsbild ein und sind auf generationenübergreifendes Wohnen ausgelegt.







Quelle: Adobe Stock

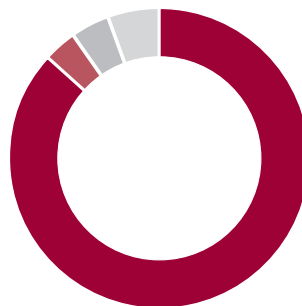
Die Gemeinde Ostermundigen ist eine ideale Wohnlage und zeichnet sich durch eine hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen und privaten Verkehr aus.

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

ISIN CH0385556482  
Lancierungsdatum 01.12.2017  
Portfoliomanager Nils Linsi

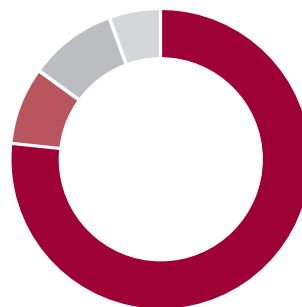
**Kennzahlen per 31.03.2020**

Marktwert Immobilien CHF 249,7 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 9  
Vermietungsquote 98,5 %  
Fremdfinanzierungsquote 20,9 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 194,7 Mio.  
Performance YTD 1,24 %  
Performance 2019 5,08 %  
Performance 2018 5,18 %  
Performance 2017 n/a  
Performance seit Lancierung 5,04 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	86,7 %
Bern	3,5 %
Nordwestschweiz	4,3 %
Ostschweiz	5,4 %



**Nutzungsarten**

Wohnen ohne stationäres Angebot	76,9 %
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	8,2 %
Gesundheitsimmobilien	0,0 %
Services und Verkauf	9,4 %
Nebennutzungen und Parking	5,5 %

# Im Herzen von Zürich: Geschäftshaus «Zur Löwenschanze»

Fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof und der Bahnhofstrasse entfernt steht im Herzen von Zürich das diskrete Geschäftshaus «Zur Löwenschanze». 1928 erbaut und mit klassischer Lochfassade ausgestaltet, beherbergt es rund 4500 m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsfläche. Die Gliederung in Sockelbereich, Hauptgeschosse und Dachbereich verleiht dem Gebäude einen zeitlosen und repräsentativen Charakter, der sich im Gebäudeinnern fortsetzt. Die hohe Eingangshalle wirkt einladend, die grosszügig angelegten Treppenhäuser und Vorzonen lassen viel Licht herein.

Die Büroräume weisen eine ideale Dimensionierung auf und bieten abwechs-

lungsreiche Ausblicke: frontseitig zur belebten Löwenstrasse hin, rückseitig auf den mit Bäumen begrünten Schanzengraben. Ein zentraler Innenhof versorgt Gänge und Ankunftsräume mit ausreichend Licht. Im Hof und in der Tiefgarage stehen Parkplätze zur Verfügung. Die Liegenschaft präsentiert sich in gutem Zustand und ist in den Obergeschossen langfristig an eine Anwaltskanzlei vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Verkaufsgeschäfte.

Das Anlageobjekt verbindet hohe Ertragssicherheit mit bester Lagequalität. Als klassische «Core-Liegenschaft» ist sie Teil des Geschäftsportfolios Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland.

Der Fonds wurde 2012 lanciert und bietet qualifizierten Schweizer Anlegern die Möglichkeit, sich an erstklassigen Geschäftsliegenschaften in den Schweizer Geschäftszentren zu beteiligen. Er enthält 34 Objekte mit einem Marktwert von CHF 1,07 Mrd. und wird monatlich nach Nettoinventar bewertet. ■

Die Gliederung in Sockelbereich, Hauptgeschosse und Dachbereich verleiht dem Gebäude einen zeitlosen Charakter.



Quelle: Foto Werder



Quelle: Foto Werder

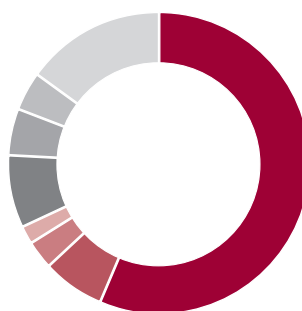
Die grosszügig angelegten Treppenhäuser sind ungewöhnlich lichtdurchflutet.

**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (LUX)  
Commercial Properties Switzerland**

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 01.11.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

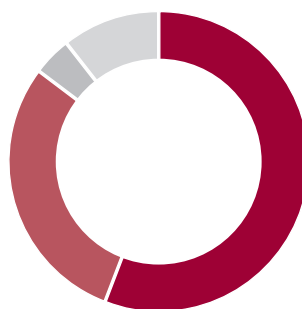
**Kennzahlen per 31.03.2020**

Marktwert Immobilien CHF 1068,9 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 34  
Vermietungsquote 97,1 %  
Fremdfinanzierungsquote 19,4 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 829,1 Mio.  
Performance YTD 0,73 %  
Performance 2019 4,17 %  
Performance 2018 4,62 %  
Performance 2017 4,92 %  
Performance seit Lancierung 4,91 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	56,9 %
Bern	6,6 %
Innerschweiz	2,8 %
Westschweiz	2,1 %
Nordwestschweiz	7,6 %
Ostschweiz	4,8 %
Südschweiz	3,9 %
Genfersee	15,3 %



**Nutzungsarten**

Büro	55,5 %
Verkauf	29,8 %
Parking	4,3 %
Nebennutzungen	10,4 %

# Stahlgießerei – der neue Stadtteil in Schaffhausen

Auf dem geschichtsträchtigen Areal der ehemaligen Stahlgießerei Georg Fischer wurde im Jahr 1955 die eindruckliche Menge von 5500 Tonnen Stahl verarbeitet. 1991 waren es nur noch 1600 Tonnen. Noch im selben Jahr beschloss die damalige Konzernleitung die Stilllegung. In den Folgejahren wurden in den leeren Hallen verschiedene kulturelle Projekte wie Filmvorführungen, Konzerte und Musicals durchgeführt. Es entstand unter anderem ein Kletterpark und ein Skatepark. Im Jahr 2017 begannen dann die Abrissarbeiten und der Aufbau der neuen Stahlgießerei; diesmal keine Fabrik, sondern ein Wohngebiet, das mit seinem Namen

auf die besondere Vergangenheit seiner Nutzung verweist.

Der neue Stadtteil entsteht rund um einen 300 Meter langen Stadtgarten, welcher auf der Ostseite von acht Wohntürmen flankiert wird. Das Areal wird nach der Fertigstellung 442 Wohnungen, Gewerbe- und Gastronomieflächen aufweisen; ebenso Räume für Schulen. Die Stahlgießerei wird damit zum Lebensraum für 800 bis 1000 Menschen. Das komplette Baugebiet von 3,9 Hektaren entspricht etwa fünf Fussballfeldern.

Die zwei ersten Wohntürme auf dem südlichen, bahnhofsnahen Teilareal befinden sich im Eigentum des Swiss Life Fonds

REF (CH) Swiss Properties. Die 82 Wohnungen bieten zwischen zwei und vier Zimmern und einen zeitgemässen Standard mit kontrollierter Wohnungslüftung, Loggia, eigener Waschmaschine mit Tumbler und elektrisch gesteuerten Lamellenstoren.

Die Stahlgießerei besticht durch eine für Schaffhausen einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort und industriellem Charme vergangener Zeiten. Bahnhof und Altstadt liegen in Gehdistanz. Das Produkt stösst auf grosses Interesse: Fast alle Wohnungen sind bereits vermietet. ■

Wo einst Stahl gegossen wurde, entsteht ein neuer Stadtteil.



Quelle: Verein Atelier A.



Quelle: DUNEDIN ARTS, Colin J Matthews

Die Stahlgesserei bietet Lebensraum für 800 bis 1000 Personen und stellt einen öffentlichen Stadtgarten zur Verfügung.

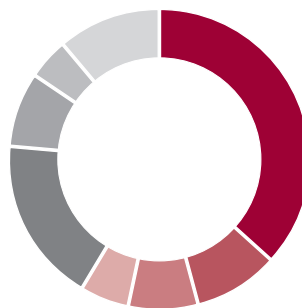
### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

### Kennzahlen per 30.09.2019

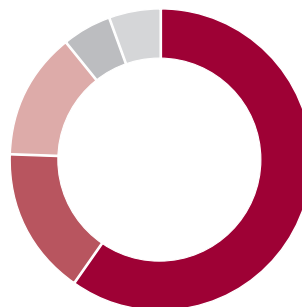
Marktwert Immobilien	CHF 1262,4 Mio.
Anzahl Liegenschaften	88
Vermietungsquote	97,2 %
Fremdfinanzierungsquote	20,6 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 979,8 Mio.
Performance YTD <sup>1)</sup>	-4,48 %
Performance 2019	20,84 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance 2017	6,08 %
Performance seit Lancierung	8,99 % p. a.

<sup>1)</sup> Performance vom 01. Januar 2020 bis 31. März 2020



### Geografische Aufteilung

Zürich	36,9 %
Bern	9,1 %
Innerschweiz	7,3 %
Westschweiz	5,5 %
Nordwestschweiz	17,6 %
Ostschweiz	8,1 %
Südschweiz	4,5 %
Genfersee	11,0 %



### Nutzungsarten

Wohnen	59,8 %
Büro	15,9 %
Verkauf	13,4 %
Parking	5,4 %
Nebennutzungen	5,5 %

# Kotierte Immobilienfonds bleiben für Investoren attraktiv

Covid-19 hat bei den kotierten Immobilienanlagen kurzfristig zu deutlichen Kurseinbrüchen geführt. Danach ist es jedoch zu einer Erholung des Sektors gekommen. Aufgrund des defensiven Charakters des Sektors bieten sich gute Einstiegsmöglichkeiten für langfristig orientierte Investoren.

Alfonso Tedeschi, Product und Service Manager, Swiss Life Asset Managers

Schweizer Immobilienfonds können auf eine über 80-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken: Die Branche hat sich stark entwickelt und umfasst mittlerweile bald 40 kotierte Immobiliengefässe mit einem Gesamtwert von rund CHF 50 Mrd.

Diese Anlageinstrumente haben die Immobilienkrise der 90er-Jahre sehr gut überstanden. Auch die zahlreichen Börsenkorrekturen seit der Jahrtausendwende hatten nur geringen Einfluss auf ihre

Gesamtrendite, womit sie ihren Ruf als «Betongold» einmal mehr bestätigten. In diesem Zeitraum wiesen die Fonds eine jährliche Gesamtrendite von 5.6% auf – und dies bei einem Korrelationskoeffizient von lediglich 0.13 zum Swiss Market Index (SMI).

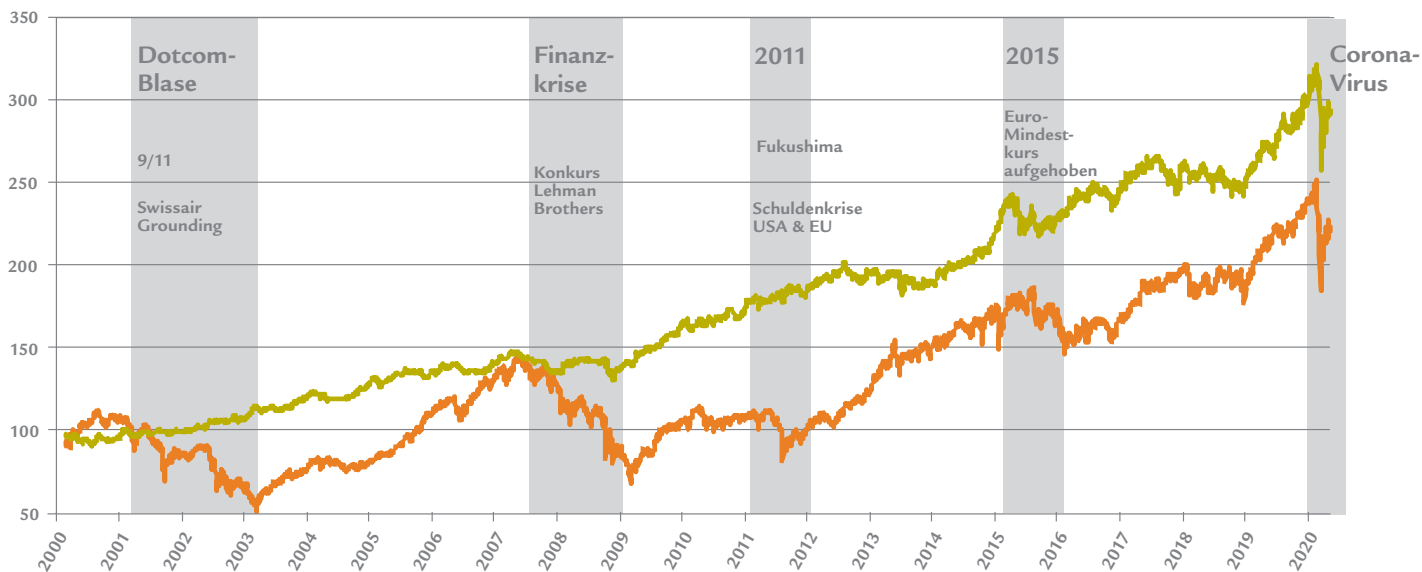
Covid-19 hat bei den kotierten Immobilienanlagen kurzfristig zu deutlichen Kurseinbrüchen geführt. Im Vergleich zum SMI sind die Korrekturen jedoch ge-

ringer ausgefallen (Immobilienfonds: -13.6%, SMI: -18.3%; 20. Februar bis 27. März 2020).

Besonders betroffen waren die grössten und liquidesten Gefässe, was den kurzfristigen Ansturm der Anleger auf Liquidität abbildet und weniger als Zeichen des Misstrauens gegenüber dem Gesamtsektor zu werten ist. Aufgeschlüsselt nach dem Nutzungsfokus der Gefässe sind keine markanten Unterschiede zwischen Wohn-

## Indexierte Performance der kotierten Immobilienfonds

Basis: 30.12.1999 (=100)



— Swiss Market Index (Gesamtrendite) — SWIIT: Kotierte Schweizer Immobilienfonds (Gesamtrendite)

Quellen: SIX und Swiss Life Asset Managers

immobilien- und kommerziellen Fonds festzustellen.

Nach dieser kurzfristigen Reaktion ist es jedoch zu einer Erholung des gesamten Sektors gekommen: Mitte Mai notieren die Agios bei rund 27%, was dem Stand von Ende November 2019 entspricht und oberhalb des langfristigen Durchschnitts des Sektors liegt (15% bis 20%).

Gemäss bisherigen Markteinschätzungen sollten die potenziellen Mietzinsausfälle im laufenden Geschäftsjahr für den Gesamtsektor gering ausfallen. Dies wird

mit dem starken Fokus auf Wohnimmobilien (über 50%) wie auf kommerzielle Liegenschaften mit hoher Lage- und Objektqualität und der damit einhergehenden überdurchschnittlichen Mieterbonität begründet. Nur ein kleiner Teil der Mietzinseinnahmen resultiert aus den Branchen Retail, Gastronomie und Hotellerie, welche von Covid-19 besonders betroffen sind. Der defensive Charakter des Sektors wird zuletzt auch durch die konservative Fremdfinanzierung gestützt (durchschnittliche Fremdfinanzierung: 22%).

Die kotierten Immobilienfonds sind aufgrund ihrer stabilen Cashflow-Komponente – gerade im aktuellen Marktkontext – eine attraktive Anlage für langfristig orientierte Investoren. ■

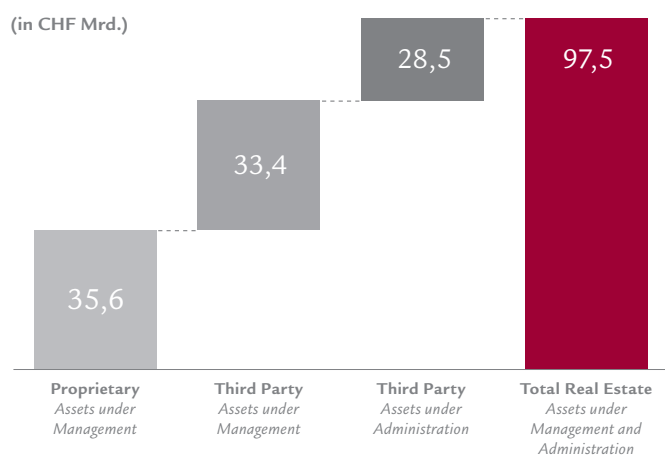


Quelle: Adobe Stock

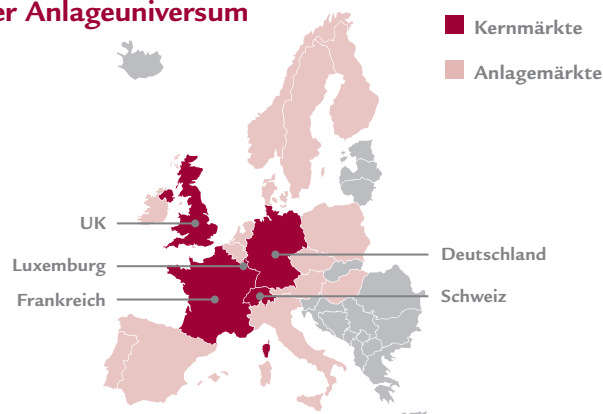
Kotierte Immobilienfonds zeigten sich in vergangenen Krisen resistenter als andere Anlagegefässe. Vieles deutet darauf hin, dass sie ihren Ruf als «Betongold» festigen werden.

# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



## Unser Anlageuniversum



## Transaktionsvolumen Immobilien



## Mitarbeitende



## Kontakt

**Gerhard Demmelmair**  
Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Schweiz  
Direkt +41 43 284 33 45  
gerhard.demmelmair@swisslife.ch

Alle Zahlen per 31. März 2020, sofern nicht anders angegeben

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)  
Folgen Sie uns auf LinkedIn, Twitter und XING.

Swiss Life Asset Management AG: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, info@swisslife-am.com

**Impressum: Herausgeber:** Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • **Redaktion:** Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Anna Sigrist / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • **Koordination / Lektorat:** Lemon Spark GmbH • **Layout / Design:** nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Fotos:** Adobe Stock, Archiv Swiss Life Asset Managers, Dunedin Arts, IM Architektur AG, Foto Werder, Verein Atelier A. • **Erscheinungsweise:** halbjährlich

**Haftungsausschluss:** Die vorliegende Publikation enthält Werbung. Der Kreis der Anleger der Anlagestiftung ist 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, beschränkt.

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

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

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit und keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag, wesentliche Anlegerinformationen [KIID] und neueste Jahres- / Halbjahresberichte), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z.B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

Erträge und Wert von Anteilen bzw. Ansprüchen können sinken oder steigen und ein Totalverlust des in den Anteilen angelegten Kapitals ist nicht auszuschliessen. Für die Prognose zukünftiger Wert- und Preisentwicklungen sind historische Wertentwicklungen keine ausreichende Basis. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist kein Indikator für laufende oder zukünftige Wertentwicklungen. Sie stellt in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Kapital dar. In der Wertentwicklung sind sämtliche auf Fondsebene entstehenden Kommissionen und Kosten berücksichtigt (z.B. Verwaltungsgebühr). Auf Kundenebene entstandene Kosten werden in der Wertentwicklung nicht berücksichtigt (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -kommissionen, Depotgebühren usw.). Sowohl die Swiss Life AG als auch die übrigen Mitglieder der Swiss Life-Gruppe sind zu Positionen in diesem Fonds sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Fonds von Swiss Life Asset Managers dürfen in den USA oder im Namen von US-Staatsbürgern oder US-Personen mit Wohnsitz in den USA nicht zum Verkauf angeboten oder verkauft werden. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

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