

November 2020

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



«Rhyvage» Rheinfelden –  
Residieren direkt am Rhein

Kraftwerk auf dem Dach –  
Geschäftsliegenschaft erhält Photovoltaikanlage

Souverän durch die Turbulenzen –  
Hohe Stabilität bei Wohnimmobilien



# Inhalt

3

## COVID-19: Auswirkungen auf die Immobilienmärkte

Eine Mischung aus Mutmassungen, Annahmen und Gewissheiten

4

## «Rhyvage» Rheinfelden

Residieren mit Zusatzservices direkt am Rhein

6

## Kapselhotel in Zürich

Ein innovatives Hotel für Preissensitive im Herzen der Altstadt

8

## «Sunnepark» Grenchen

Generationenübergreifendes Wohnen am Jura-Südhang

10

## Photovoltaik in Dietlikon

Solarstrom deckt 30–50% des Strombedarfs der Geschäftsliegenschaft

12

## «Lindenpark» Worblaufen

Flexibel gestaltbarer Businesspark an perfekter Mikrolage

14

## Bestätigung in der Krise

Wohnimmobilien sorgen auch in turbulenten Zeiten für stabile Erträge



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

«Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen». Goethes Zitat gilt auch während dieser besonderen «COVID-19-Zeiten». Unser gesellschaftliches Leben wurde durch den Lockdown massiv eingeschränkt. Die wirtschaftlichen Spätfolgen sind noch unklar, doch dürfte sich der laufende Strukturwandel deutlich beschleunigen. Auch wir in der Immobilienbranche sind gefordert und müssen unsere Innovationskraft und unser nachhaltiges Wirtschaften stärker denn je unter Beweis stellen.

Erfahren Sie mehr über ein originelles «Kapselhotel» in der Stadt Zürich oder eine grosse Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromproduktion in Dietlikon. Unsere Neubauprojekte konnten dank Schutzkonzepten und durch den Einsatz engagierter Fachleute weitergebaut werden. Es entsteht attraktiver Wohnraum wie die Überbauungen «Rhyvage» und «Sunnepark» mit begehrten Mehrgenerationen-Wohnungen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre. Bleiben Sie gesund.

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

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

# Alles neu macht das Virus?

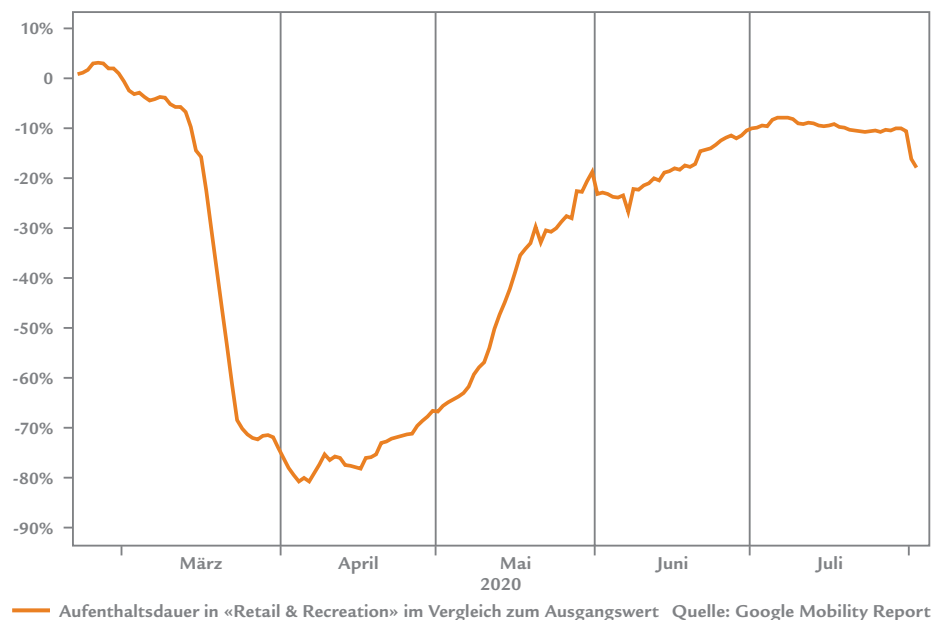
2020 ist fest in der Hand des COVID-19-Virus. In jeder Nachrichtensendung, jeder Zeitung, jeder Diskussion, privat oder im Beruf – alles dreht sich um die Pandemie. Und unterschwellig schwingt immer die Frage mit: Gibt es ein Danach, und wenn ja, wie sieht es aus?

Francesca Boucard, Senior Economist Real Estate, Swiss Life Asset Managers

Jetzt ist Geduld gefragt. Die Freude, den Lockdown gemeinsam überstanden zu haben, ist einer anderen Emotionslage gewichen: Je länger die ausserordentliche Situation anhält, desto mehr wartet die Welt auf den Impfstoff, der die Erlösung bringen soll. Die Spezialisten melden: nicht heute, aber vielleicht morgen. Das Warten wird gefüllt mit Theorien, wie es danach aussehen könnte. Man vergleicht die Situation mit der Finanzkrise 2008 und der darauf folgenden Eurokrise. Aber anders als damals wurden und werden steuerliche wie monetäre Unterstützung bereitgestellt – schnell und in grossen Mengen. Das anhaltend niedrige Zinsumfeld unterstützt das Bedürfnis der Investoren, Geld für Immobilien auszugeben. Was noch zu beantworten bleibt, ist, bei welchem Risikoprofil, in welchen Sektoren und unter welchen Bedingungen.

Der Einzelhandel, die Gastronomie und das Hotel- und Gaststättengewerbe sind am unmittelbarsten von der Pandemie betroffen. Im Einzelhandel wird eine grössere Online-Durchdringung mit einer Art Gewöhnungseffekt wahrscheinlich eine dauerhafte Veränderung mit sich bringen. Man kann davon ausgehen, dass geringere Mengen an physischer Einzelhandelsfläche, mehr hybride Systeme und ein grösseres Interesse an Logistik die Folge sein werden. Der physische Einzelhandel wird dort attraktiv bleiben, wo einer der folgenden drei Faktoren spielt. Erstens: Das Einkaufen dient der Bequemlichkeit. Es kann beispielsweise ohne Zeitverlust auf dem Heimweg einkauft werden.

## Veränderung der Mobilität in der Schweiz seit Ausbruch der COVID-19 Pandemie



Zweitens: Der Wert der Güter bietet ein Alleinstellungsmerkmal, etwa bei einem Discounter. Oder drittens: Das Erlebnis zählt. So wird zum Beispiel oft eine Art Marktplatz angestrebt, wo der Mensch und seine persönliche Interaktionen im Vordergrund stehen.

Der Wohnsektor war während der Krise einmal mehr ein sicherer Hafen, denn das Bedürfnis nach (räumlichem) Schutz wächst in unsicheren Zeiten. Allerdings können rezessive Tendenzen auf der ganzen Welt die Kaufkraft der Mieter schwächen und so auch die Mietpreise drücken.

Was bedeutet das alles für das Umfeld des Immobilien-Investors? Die Nach-

frage nach Fläche wird durch das menschliche Verhalten bestimmt. Dieses kann sich durch die Pandemie ändern: Sind wir noch bereit zu pendeln, wie oft will ich zuhause arbeiten, und muss ich eigentlich noch physisch einkaufen gehen?

Zum aktuellen Zeitpunkt können wir zwar Annahmen treffen, wie sich die Menschen künftig verhalten werden. Wie beim Impfstoff bestehen aber Unwägbarkeiten und Geduld ist gefragt: Ob, wie und wann sich diese Veränderungen bemerkbar machen, bleibt abzuwarten. ■

Redaktionsschluss: 5. August 2020

# Überbauung «Rhyvage» Lebensqualität direkt am Rhein

In Rheinfelden, direkt am Rhein, realisiert die Anlagestiftung Swiss Life derzeit 132 Mietwohnungen.

Der geschichtsträchtige Ort liegt direkt neben Augusta Raurica, der ältesten römischen Stadt auf Schweizer Boden. In der autofreien Altstadt mit ihren zahlreichen Shops und Cafés ist der mittelalterliche Charme Rheinfeldens bis heute spürbar.

Der Ort ist verkehrstechnisch bestens erschlossen. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem Zug ist man in kürzester Zeit in Basel. Auch der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnüberbauung «Rhyvage» entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufs-

möglichkeiten für den täglichen Bedarf. Dank der unterirdisch mit ihnen verbundenen Tiefgarage sind sie trocken und sicher erreichbar. Durch die direkte Lage am Rhein liegt zudem das Naherholungsgebiet geradezu vor der Tür.

Der Neubau zeichnet sich durch einen breiten Mix aus verschiedenen grossen und unterschiedlich ausgerichteten Wohnungen aus. Eine Vielzahl von ihnen bietet eine direkte Sicht auf den Rhein.

Drei Gebäude (E3 bis E5) werden für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Anlagestiftung Swiss Life realisiert. Das Gebäude E2 wird schlüsselfertig durch die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter &

Gesundheit der Anlagestiftung Swiss Life übernommen.

Alle Mieter können die Services des Dienstleistungsnetzwerkes «bonacasa» via Siedlungsassistenz, Helpline oder über eine App in Anspruch nehmen. Darüber lassen sich Wohnungsreinigungen, Essenslieferungen oder Fahrdienste organisieren. Ergänzend erhalten die Mieter aus Gebäude E2 (AST Alter & Gesundheit) eine Anbindung an eine 24/7-Notfallzentrale.

Der Bezug der Wohnüberbauung «Rhyvage» ist für den 1. April 2021 vorgesehen. Bereits heute besteht ein sehr grosses Interesse an den Wohnungen. Eine hohe Vermietungsquote ist damit zu erwarten. ■

Die Überbauung liegt direkt am Rhein in unmittelbarer Nähe zu einem Naherholungsgebiet.



Quelle: 3dprojekt.ch





Quelle: Foto Werder

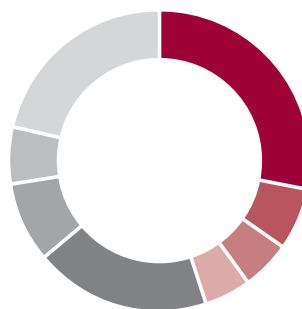
Die Bauarbeiten schreiten gut voran. Der Bezug ist bereits per 1. April 2021 vorgesehen.

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

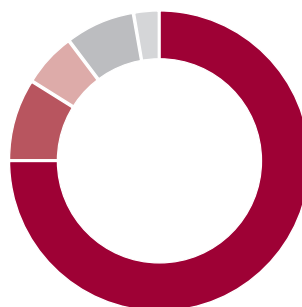
### Kennzahlen per 30.09.2020

Marktwert Immobilien	CHF 3043,0 Mio.
Anzahl Liegenschaften	235
Vermietungsquote	97,1%
Fremdfinanzierungsquote	7,9%
Nettovermögen (NAV)	CHF 2705,7 Mio.
Performance YTD	4,02%
Performance 2019	5,37%
Performance 2018	5,36%
Performance 2017	6,06%
Performance seit Lancierung	5,65% p. a.



### Geografische Aufteilung

Zürich	28,3%
Bern	6,5%
Innerschweiz	5,1%
Westschweiz	4,9%
Nordwestschweiz	19,0%
Ostschweiz	9,2%
Südschweiz	6,2%
Genfersee	20,8%



### Nutzungsarten

Wohnen	75,5%
Büro	8,4%
Verkauf	6,1%
Parking	7,6%
Nebennutzungen	2,4%

# Kapselhotel inmitten der Altstadt von Zürich

Im Zeitraum von 2016 bis 2019 ist die Anzahl der Logiernächte in Zürich um rund 19% gestiegen. Dieser Trend spiegelt die steigende Nachfrage nach Hotelbetten in den Schweizer Städten wider.

Für preissensitive Reisende etwa Studenten oder Jugendliche ist es allerdings sehr schwierig, bezahlbare Hotels in innerstädtischen Lagen zu finden. Da kommt ihnen nun ein neues und originelles Übernachtungskonzept entgegen.

Die 2018 umfassend erneuerte Liegenschaft Schiffflände 26 befindet sich im Herzen von Zürich und ist nur wenige Meter von der Limmat entfernt. Im Zuge der Wiedervermietung konnte der Hotelbetrei-

ber Green Marmot als Mieter für das erste Obergeschoss gewonnen werden, um hier das erste Kapselhotel der Stadt zu betreiben. Das aus dem asiatischen Raum stammende Konzept sieht kleine Kapseln für die Übernachtung der Gäste vor. Sie können mit einem Vorhang verdunkelt werden, so dass die Privatsphäre gewahrt bleibt. Es stehen sowohl Einzelkapseln als auch Kapseln mit einem Doppelbett zur Verfügung.

Alle Kapseln sind mit Beleuchtung und Internet-Zugang ausgestattet. Den Reisenden steht ein grosszügiges und modernes Bad zur Verfügung. Das innovative Konzept konzentriert sich auf das Wesentliche, weshalb auch keine Verpflegung ange-

boten wird. Das Hotel ist jedoch von zahlreichen Cafés und Restaurants umgeben.

Der Betrieb konnte im Juni 2020 aufgenommen werden. Dieser Zeitpunkt inmitten der Corona-Krise stellte sich für den Hotelbetreiber als sehr herausfordernd dar. Er ist jedoch zuversichtlich, dass eine hohe Auslastung bald erreicht werden kann.

Die anderen Obergeschosse mit herrlicher Aussicht auf den Zürichsee werden an Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich vermietet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Modegeschäft und ein Restaurant, die von der hohen Fussgängerfrequenz an der Flaniermeile Schiffflände profitieren. ■

Ein Blick hinter einen Vorhang: Eine gemütliche Schlafkapsel für Reisende mit kleinem Budget – bequem und unkompliziert.



Quelle: Green Marmot





Quelle: Green Marmot

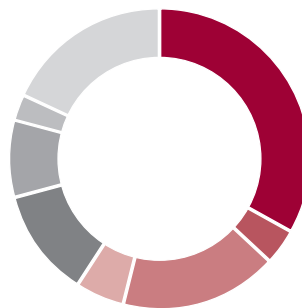
Ein Blick ins Innere des ersten Zürcher Kapselhotels. Hinter den Vorhängen befinden sich die Schlafkapseln.

**Anlagestiftung Swiss Life:  
Anlagegruppe Geschäftsimmobilien  
Schweiz**

ISIN CH0136837587  
Lancierungsdatum 01.11.2011  
Portfoliomanager Nils Linsi

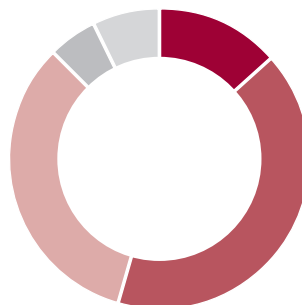
**Kennzahlen per 30.09.2020**

Marktwert Immobilien CHF 1518,0 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 93  
Vermietungsquote 97,1 %  
Fremdfinanzierungsquote 13,4 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 1272,7 Mio.  
Performance YTD 3,81 %  
Performance 2019 4,90 %  
Performance 2018 4,97 %  
Performance 2017 5,55 %  
Performance seit Lancierung 5,12 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	33,8 %
Bern	3,9 %
Innerschweiz	17,0 %
Westschweiz	5,1 %
Nordwestschweiz	11,4 %
Ostschweiz	8,3 %
Südschweiz	2,8 %
Genfersee	17,7 %



**Nutzungsarten**

Wohnen	14,0 %
Büro	40,7 %
Verkauf	33,6 %
Parking	5,3 %
Nebennutzungen	6,4 %

# Sunnepark Grenchen: Wo Generationen sich zuhause fühlen

Die Stadt Grenchen liegt am Jura-Südhang, umgeben von idyllischen Naherholungsgebieten. Dank Autobahn und zwei Bahnhöfen ist sie hervorragend erschlossen. Die lokalen Zentren Biel und Solothurn sind mit dem Zug in 9 respektive 14 Minuten erreichbar. Die zweitgrösste Stadt im Kanton Solothurn blickt auf eine lange Tradition in der Uhrenindustrie zurück. Bis heute sind zahlreiche namhafte Uhrenhersteller und -zulieferer in Grenchen domiziliert.

Am ehemaligen Standort des Kantonsospitals Solothurn werden derzeit eine Wohnüberbauung mit 69 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte realisiert. Das Stadtzentrum wie auch den Hauptbahnhof

erreicht man von hier aus in rund drei Busminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-, Kultur- und Sportangebote liegen in Gehdistanz.

Der Neubau befindet sich direkt neben dem Pflegeheim Sunnepark und bietet attraktiven Wohn- und Lebensraum für alle Generationen. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Die gekonnte Architektur sorgt für ein stimmiges Quartierbild und eine charmante Atmosphäre. Dank der offen konzipierten Grundrisse und grossen Fensterflächen gelangt viel Licht in die Räume. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung eröff-

nen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnräume und Einrichtungsideen. Die Wohnungen werden allesamt schwellenlos realisiert, was es den Bewohnern erlaubt, möglichst lange in ihrem Zuhause zu verbleiben.

Bei Bedarf können die Mieter von zahlreichen Diensten profitieren, die das Pflegeheim Sunnepark erbringt – etwa ein Reinigungs- oder Wäscheservice oder medizinische Dienstleistungen. Weil sich die Kindertagesstätte direkt im Haus befindet, können die jüngsten Bewohner ihre Zeit in der Fremdbetreuung im gewohnten Umfeld verbringen. ■

Die Überbauung mit 69 schwellenlosen Wohnungen liegt harmonisch in einer grünen Umgebung.



Quelle: Mirel Miron





Quelle: Mirel Miron

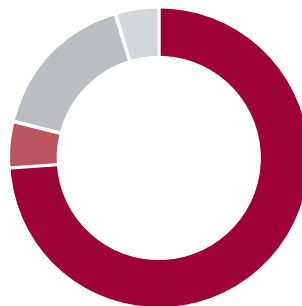
Die lichtdurchfluteten Wohnungen überzeugen durch offene Grundrisse und grosse Fensterflächen.

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

ISIN CH0385556482  
Lancierungsdatum 01.12.2017  
Portfoliomanager Nils Linsi

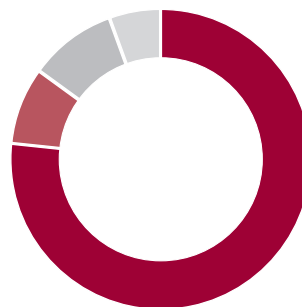
#### Kennzahlen per 30.09.2020

Marktwert Immobilien CHF 300,1 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 10  
Vermietungsquote 98,8 %  
Fremdfinanzierungsquote 17,7 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 243,2 Mio.  
Performance YTD 4,93 %  
Performance 2019 5,08 %  
Performance 2018 5,18 %  
Performance 2017 n/a  
Performance seit Lancierung 5,45 % p. a.



#### Geografische Aufteilung

Zürich	73,9%
Bern	5,0%
Nordwestschweiz	16,5%
Ostschweiz	4,6%



#### Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	76,7%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	8,9%
Gesundheitsimmobilien	0,0%
Services und Verkauf	8,3%
Nebennutzungen und Parking	6,1%

# Ein Beitrag zur Nachhaltigkeit: Photovoltaikanlage in Dietlikon

Die Geschäftsliegenschaft «Industriestrasse 32» wurde 2005 im viel frequentierten Einkaufsgebiet von Dietlikon bei Zürich errichtet. Das Gebäude beherbergt auf zwei Einkaufsgeschossen vier Geschäfte und dazugehörige Logistikflächen, darunter Maison du Monde und Esprit. Umgeben ist die Liegenschaft von weiteren bekannten Handelsketten wie IKEA, H&M, Jumbo und Coop.

Für den Betrieb des Gebäudes wird vor allem zu den Ladenöffnungszeiten Strom für Lüftungsanlagen, Rolltreppen, Lifte sowie Parkhaus- und Mall-Beleuchtung verbraucht. Dieser so genannte Allgemeinstrom beläuft sich pro Jahr auf

rund 350 000 Kilowattstunden, was etwa dem jährlichen Stromverbrauch von rund 100 Privathaushalten entspricht. Mit diesem Strombedarf, der vor allem tagsüber anfällt, und der ebenen Dachfläche von der Grösse eines halben Fussballfeldes sind optimale Bedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Solaranlage gegeben.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der Swiss Life Immobilienprodukte wurde 2020 eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Den produzierten Strom verbrauchen zu rund 90% die allgemeinen Gebäudeanlagen an Ort und Stelle, die restlichen 10% werden

gegen Entgelt ins Stromnetz zurückgespeist. Der Allgemeinstrombedarf der Liegenschaft kann mit der neuen Anlage zu 30 bis 50% durch Sonnenenergie gedeckt werden. Oder anders ausgedrückt: Die Photovoltaik-Anlage wäre in der Lage, rund 30 bis 50 Privathaushalte mit Strom zu versorgen.

Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland investiert in Geschäftsliegenschaften an guten Lagen und mit hoher Ertragsstabilität. Er hat im Zuge einer Kapitalerhöhung im Juli 2020 fünf hochwertige Büroliegenschaften in Zürich, St. Gallen und Montreux erworben. ■

Durch die Grösse eines halben Fussballfeldes auf dem Flachdach der Liegenschaft ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Solaranlage gewährleistet.



Quelle: SunTechnics Fabrisolar AG





Quelle: SunTechnics Fabrisolar AG

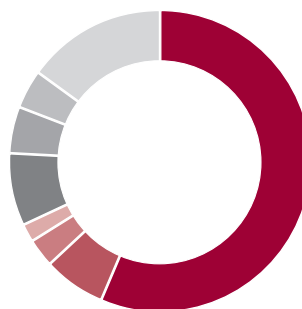
Die Photovoltaikanlage hat genügend Kapazität, um 30 bis 50 Haushalte mit Strom zu versorgen.

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

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 01.11.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

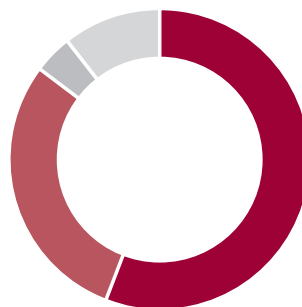
**Kennzahlen per 30.09.2020**

Marktwert Immobilien CHF 1205,4 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 40  
Vermietungsquote 96,6 %  
Fremdfinanzierungsquote 19,8 %  
Nettovermögen (NAV) CHF 936,4 Mio.  
Performance YTD 3,26 %  
Performance 2019 4,17 %  
Performance 2018 4,62 %  
Performance 2017 4,92 %  
Performance seit Lancierung 4,92 % p. a.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	55,2 %
Bern	5,9 %
Innerschweiz	2,6 %
Westschweiz	1,9 %
Nordwestschweiz	8,4 %
Ostschweiz	6,1 %
Südschweiz	3,7 %
Genfersee	16,2 %



**Nutzungsarten**

Büro	56,6 %
Verkauf	27,1 %
Parking	4,8 %
Nebennutzungen	11,5 %



# Business Center Lindenpark: In fünf Minuten am Hauptbahnhof Bern

Direkt am Bahnhof Worblaufen befindet sich das Bürogebäude «Lindenpark». Der Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) bedient den nördlich von Bern gelegenen Verkehrsknoten mit drei S-Bahnen und zwei Buslinien. Insgesamt bestehen ein Dutzend Bahnverbindungen pro Stunde in die Kapitale. Die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert nur fünf Minuten und ist damit kürzer als zu manch anderem Bürostandort innerhalb der Stadt.

Das Gebäude bietet rund 7000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit optimaler Belichtung. Nebst Open-Space-Zonen und Sitzungsräumen besteht viel flexibel gestaltbarer Raum für verschiedenste Geschäftsideen.

Die Flächen wurden über Jahre durch die Einzelmietlerin SBB genutzt, die das Gebäude Ende 2020 verlassen wird.

Swiss Life Asset Managers hat die Wiedervermietung Mitte 2019 mit entsprechendem Vorlauf und unter Einsatz professioneller Vermarktungsinstrumente gestartet. Mit Erfolg: Bereits Anfang 2021 wird ein lokal ansässiges IT-Unternehmen rund drei Viertel der Büroflächen langfristig übernehmen. Wir führen den Vermietungserfolg nicht nur auf den starken Einsatz von Seiten des Asset Managements und der Vermarktung zurück, sondern auch auf die gute Mikrolage am Standort Worblaufen. Und wir gehen davon aus, dass eine enge

Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wie hier gegeben, auch in der Zeit nach Corona ihre Bedeutung behalten wird.

In den nächsten Jahren realisiert der Regionalverkehr Bern-Solothurn diverse Infrastrukturprojekte, welche den S-Bahntakt weiter erhöhen werden. Zudem ist direkt am Bahnhof eine neue Zentrumsüberbauung geplant. Sie wird die Mikrolage mit neuen Angeboten aufwerten. Das Umfeld scheint damit am Standort bestens geeignet, um auch künftig – mit entsprechendem Einsatz – Vermietungserfolge zu verbuchen. ■

Attraktiver Verkehrsknotenpunkt: Der Hauptbahnhof Bern ist in 5 Minuten mit einem Dutzend verschiedener S-Bahnen zu erreichen.



Quelle: Foto Werder





Quelle: Foto Werder

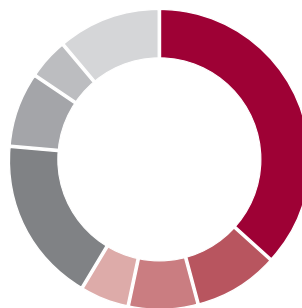
Dank der ausgezeichneten Mikrolage konnten drei Viertel der Büroflächen an ein lokal ansässiges IT-Unternehmen vermietet werden.

### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

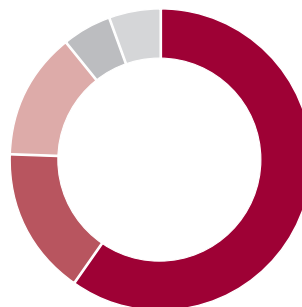
### Kennzahlen per 31.03.2020

Marktwert Immobilien	CHF 1269,9 Mio.
Anzahl Liegenschaften	88
Vermietungsquote	97,8 %
Fremdfinanzierungsquote	21,9 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 967,8 Mio.
Performance YTD <sup>1)</sup>	-4,10 %
Performance 2019	20,87 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance 2017	6,08 %
Performance seit Lancierung	8,12 % p. a.



### 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 %

# Mehrfamilienhäuser – Stabilisatoren für den Schweizer Immobilien-Anlagemarkt?

Innerhalb eines Immobilienportfolios sorgen Wohnimmobilien für einen weitgehend sicheren Ertrag, auch, oder gerade, in turbulenten Zeiten. Investitionen in Mehrfamilienhäuser haben in der Schweiz im Vergleich zum Ausland einen besonders hohen Stellenwert. Dies verleiht dem Schweizer Anlageimmobilienmarkt eine hohe Stabilität.

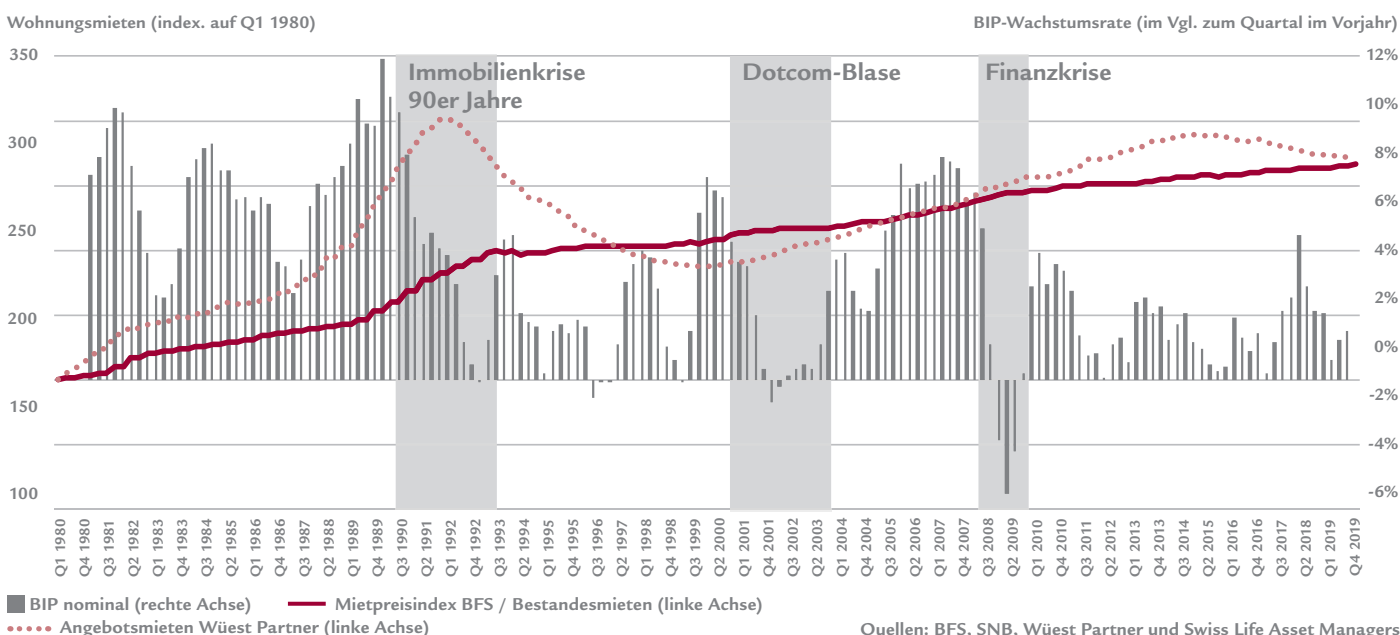
Alfonso Tedeschi, Product und Service Manager, Swiss Life Asset Managers

Die Bestandsmieten<sup>1</sup> für Wohnliegenschaften in der Schweiz weisen im historischen Kontext eine sehr hohe Konstanz auf. Über die letzten 40 Jahre sind fast ausnahmslos Erhöhungen registriert worden. Die Bestandsmieten haben sich dabei mehr als verdoppelt und ein annualisiertes Wachstum von 2.5% verzeichnet, was in der Grössenordnung der jährlichen Durchschnittslohnentwicklung liegt.

Die Resistenz der Bestandsmieten kann am besten mit der Analyse der Immobilienkrise der 90er-Jahre unter Beweis gestellt werden. Denn auch diese schwierige Situation hinterliess bei den Bestandsmieten keine Blessuren. Im Gegenteil: Aufgrund höherer Zinsen stiegen sie sogar, was im Gegensatz steht zu den Angebotsmieten. Diese weisen naturgemäss eine starke Interdependenz zu realwirtschaftlichen Ent-

wicklungen auf und hängen weitgehend von Angebot und Nachfrage auf dem Mietermarkt ab. Die Angebotsmieten bilden innerhalb eines Immobilienportfolios lediglich die Spitze des Eisbergs, denn ihre Aussagekraft beschränkt sich auf die Neuvermietungen. Diese stehen in der öffentlichen Debatte über Mietpreisentwicklung aufgrund ihrer hohen Visibilität im Zentrum.

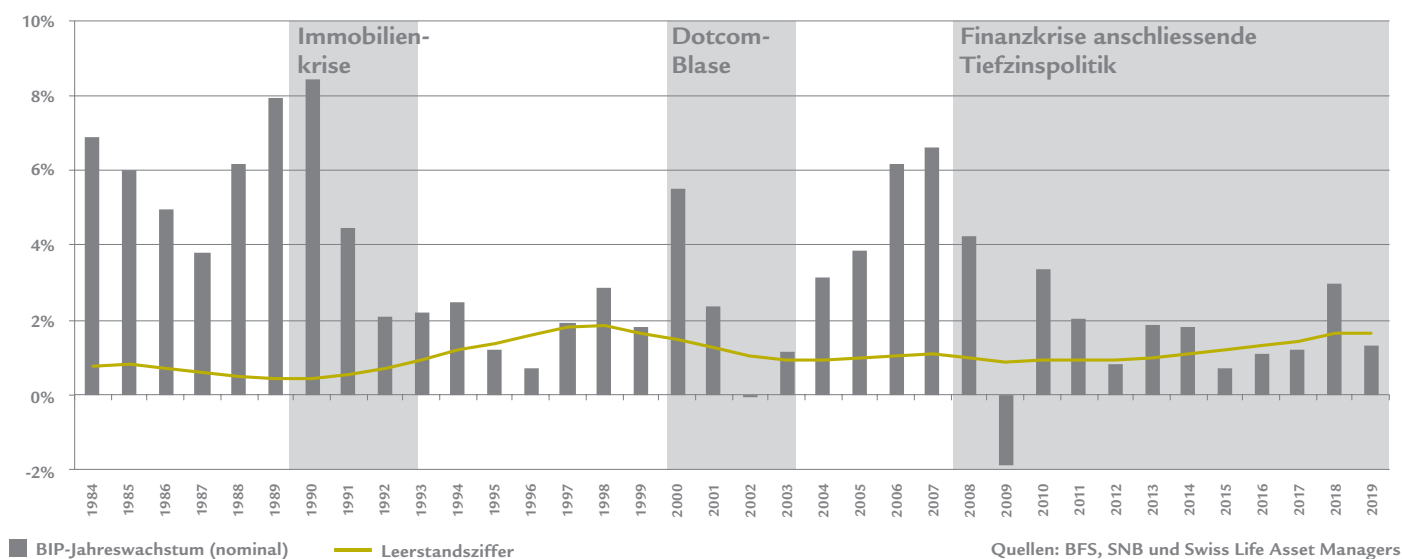
## Bestandsmieten, Angebotsmieten für Mietwohnungen und BIP-Entwicklung



<sup>1</sup> Da Mietanpassungen in laufenden Mietverhältnissen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind, bezahlen langjährige Mieter häufig deutlich weniger für ihre Mietwohnung als die in den Wohnungsinseraten veröffentlichten Mieten. Man unterscheidet zwischen den sogenannten Bestandsmieten für Wohnungen, die schon vermietet sind, und den Angebotsmieten der Wohnungsinserate.



## Wohnungsleerstand und BIP-Entwicklung



Die ungleiche Entwicklung zwischen Angebots- und Bestandsmieten lässt sich auch im Nachgang zur Finanzkrise beobachten. Hier waren trotz steigender Angebotsmieten nur moderat steigende Bestandsmieten als Folge sinkender Referenzzinssätze festzustellen. Die Mehrheit der Mieter hat durch den Verbleib in der gleichen Wohnung keine Mietzinserhöhung erfahren. Die «Trägheit» der Bestandsmieten ist auf die Koppelung zum Referenzzinssatz sowie auf mietrechtliche Regulierungen zurückzuführen, welche Mietzinserhöhungen nur bei wertvermehrenden Investitionen möglich machen. Die geringe Volatilität der Bestandsmieten sorgt auf der anderen Seite aber für sichere Cashflows und stabilisiert somit auch die Immobilienbewertungen von Mehrfamilienhäusern.

### Leerstände in enger Bandbreite

Wohnimmobilien überzeugen in der historischen Betrachtung auch mit niedrigen und weitgehend konstanten Leerständen.

Seit 1984 hat sich die Leerstandsquote für Wohnliegenschaften in einer relativ engen Bandbreite bewegt (0.4–1.8%). Diese stieg im Nachgang der Immobilienkrise zwar an, blieb aber unter 2%. Nach einer längeren Erholungsphase kletterte sie im Rahmen der Tiefzinspolitik als Folge der Finanzkrise und der damit verbundenen hohen Bauaktivität wieder auf über 1.5%. Hier gilt es aber zwischen städtischen und peripheren Lagen zu unterscheiden: Erstere sind weiterhin durch sehr geringe Leerstände gekennzeichnet. Sie sind somit neben den konstanten Bestandsmieten das zweite stabilisierende Element für das Wohnsegment.

### Hoher Stellenwert innerhalb institutioneller Portfolios

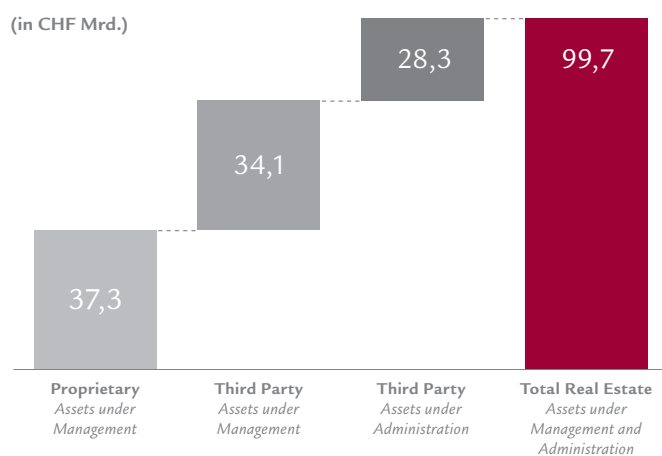
Anlagen in Mehrfamilienhäuser besitzen in der Schweiz im Vergleich zum Ausland einen besonders hohen Stellenwert. Institutionelle Anleger, aber auch Private haben einen hohen Anteil ihres Immobilienver-

mögens in Wohnliegenschaften investiert. Mietwohnungen bilden gemäss Wüest Partner AG ein Gesamtvermögen von über CHF 1100 Mrd., was einem Anteil von rund 70% des aus Renditeoptik gehaltenen Immobilienvermögens entspricht. In vielen internationalen Märkten fristen Investitionen in Wohnimmobilien hingegen noch ein stiefmütterliches Dasein. Der Anlagefokus liegt dort auf Geschäftsimmobilien. Auf europäischer Ebene liegt der Anteil von Wohnimmobilien bei lediglich rund 20%. Aufgrund der steigenden Mietquoten<sup>2</sup>, gepaart mit der fortschreitenden Urbanisierung, entdecken aber auch institutionelle Investoren in Grossbritannien, Deutschland und Frankreich vermehrt die Qualitäten dieses Anlagesegments. Der hohe Stellenwert von Wohnimmobilien verleiht dem gesamten hiesigen Anlage-Immobilienmarkt im internationalen Vergleich eine einzigartige Stabilität. Verstärkend kommt hinzu, dass für viele Mieter die eigene Wohnung seit COVID-19 (Stichwort Home Office, aber auch Sicherheit allgemein) an Bedeutung gewonnen hat. ■

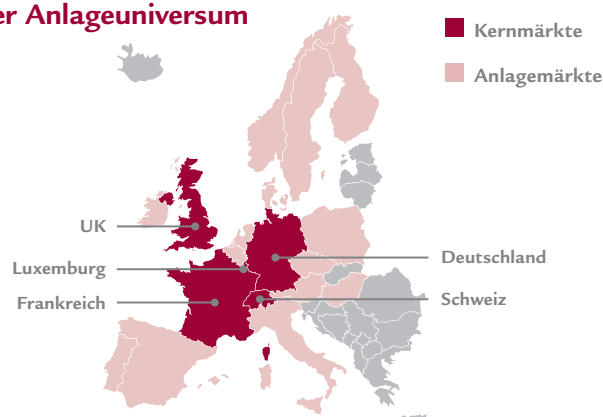
<sup>2</sup> Die Mietquote ist der Anteil aller Arten von Mietwohnungen an allen Hauptwohnsitzwohnungen.

# Real Estate – Fakten und Zahlen

## Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



## Unser Anlageuniversum



## Transaktionsvolumen Immobilien



## Mitarbeitende



## Kontakt

**Marcel Schmitt**  
Real Estate Portfolio Manager

Third-Party Asset Management Schweiz  
Direkt +41 43 284 40 35  
marcel.schmitt@swisslife.ch

Alle Zahlen per 30. Juni 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:** 3dproject.ch, Foto Werder, Green Marmot, Miren Miron, Sun Technics Fabrisolar AG • **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 ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

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

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit und keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind nicht als Vertragsdokument oder als Anlageberatung zu verstehen. Vor einer Zeichnung sollten sich die Anleger die detaillierten Informationen über den betreffenden Fonds in den jeweiligen regulatorischen Unterlagen (wie Prospekt, Fondsvertrag, wesentliche Anlegerinformationen [KIID] und 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.