

Juni 2018

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers



Urbanisierung –

Herausforderung innerstädtische Nachverdichtung

Sacheinlagen von Immobilien –

Potenzial noch nicht ausgeschöpft

Wirtschaftliches Umfeld –

Trotz globaler Wirtschaftserholung: moderates Zinsumfeld bleibt

Inhalt

3

Wirtschaftliches Umfeld

Die Zinsen bleiben vom globalen zyklischen Aufschwung relativ unbeeindruckt

4

Lugano

Erfolgreiche Vermietung von Verkaufsflächen

6

Spisergasse 6 in St. Gallen

Totalsanierung des Altstadthauses «zur Friedau»

8

Sihlporte 3 in Zürich

Geschäftshaus in zeitloser Eleganz

10

Stahlgießerei Schaffhausen

Modernes Wohnen an Zentrums- lage

12

Innerstädtische Nachverdichtungen

Die Quadratur des Kreises?

14

Sacheinlagen als Erfolgsrezept

Diversifikation und professionelle Bewirtschaftung leicht gemacht



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

«Gott machte das Land, der Mensch die Stadt.»* Seit rund zehn Jahren lebt mehr als die Hälfte der Menschheit in städtischen Gebieten. In der Schweiz beträgt der Urbanisierungsgrad aktuell sogar 84% – Tendenz steigend!

Weiterhin wird in der Schweiz jedoch primär in die Breite gebaut und pro Sekunde verschwindet ein Quadratmeter wertvolles Kulturland. Die Immobilienbranche ist mit Unterstützung der Politik gefordert, der Zersiedelung sinnvolle Handlungsoptionen entgegenzusetzen. Erfahren Sie mehr über erfolgreiche Konzepte zur Verdichtung im urbanen Raum.

Zum Schluss noch etwas in eigener Sache: Ich bin sehr stolz, dass wir den IAZI Real Estate Award 2018 in der Kategorie «Best Commercial Properties» gewonnen haben. Swiss Life Asset Managers ist zum dritten Mal in Folge mit einem IAZI-Award ausgezeichnet worden. Wir werden weiterhin unser Bestes geben.

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

Swiss Life Asset Managers erhält 2018 den IAZI-Award in der Kategorie «Best Commercial Properties» für das bestehende Portfolio für Drittkunden in der Schweiz.



*William Cowper (1731–1800), englischer Dichter, Wegbereiter der Romantik

Die Zinsen bleiben von dem globalen zyklischen Aufschwung relativ unbeeindruckt

Trotz anhaltender Wirtschaftserholung rund um den Globus – die Inflationsraten bleiben vielerorts tief und das moderate Zinsumfeld bleibt bestehen. Der Schweizer Franken erfuhr im letzten Jahr die stärkste Abwertung seit 1996.

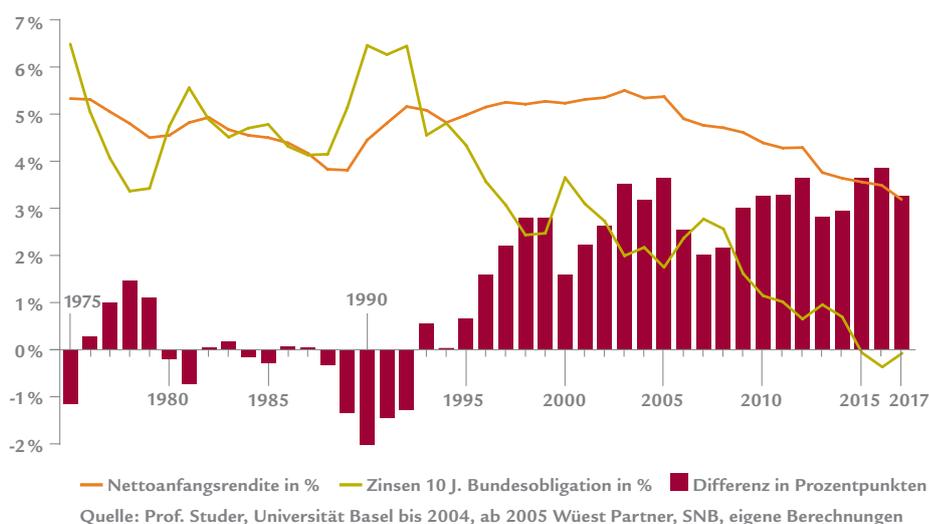
Sylvia Walter, Senior Economist
Francesca Boucard, Economist Real Estate

Die bis anhin beobachtete Zinswende verdient den Namen kaum. Ausser in den USA, wo die Renditen nicht zuletzt dank der expansiven Fiskalpolitik deutlicher steigen als in Europa. In den meisten Industrieländern erreichten die Renditen im Sommer 2016 einen Tiefststand und befinden sich seither in einem zaghaften Aufwärtstrend, der aber immer wieder Rückschläge erfährt. Generell ist die Volatilität seit Anfang Jahr an den Finanzmärkten angestiegen.

Vor dem Hintergrund des globalen Aufschwungs bleibt der fehlende Inflationsdruck ein Rätsel. Die Schweiz hinkt der weltweiten Erholung hinterher. Seit Mitte 2017 zog die Dynamik allerdings deutlich an. Einerseits nahm die Nachfrage der Haupthandelspartner deutlich zu und andererseits wirkte ein Konjunkturprogramm, das nur teilweise steuerbar ist: die Abwertung des Schweizer Francs gegenüber anderen Hauptwährungen. Der Wertverlust lag im Jahr 2017 bei 6%, die stärkste Abwertung seit 1996. Die Tendenz zur Schwäche hält weiterhin an.

Starkes Wachstum bei gleichzeitig moderater Inflation – das klingt nach der «besten aller Welten». Aber die Finanzmarktteilnehmer zeigen sich ängstlicher als auch schon. Wie lange kann die Wirtschaft noch wachsen? Steigt die Inflation plötzlich rasch an? Kein leichtes Umfeld

Nettoanfangsrenditen Immobilien und Entwicklung Bundesobligationen



für die Notenbanken, die teilweise die Notfallmassnahmen nach der Finanz- und Schuldenkrise wieder rückgängig machen.

Geldpolitische Normalisierung mit grosser Vorsicht

Die Normalisierung der Geldpolitik bleibt ein bestimmendes Thema für die Zinsentwicklung. Die EZB und somit auch die SNB begehen das Terrain der geldpolitischen Normalisierung mit grosser Vorsicht.

Das Zinsumfeld bleibt entsprechend tief. Eine Anhebung der Leitzinsen durch die EZB erwarten wir frühestens gegen Ende 2019, in der Schweiz erst 2020. Der Renditeaufschlag von Immobilien gegenüber festverzinslichen Werten bleibt bestehen und spricht für die anhaltende Attraktivität von Immobilienanlagen. ■

Redaktionsschluss: 26. April 2018



Lugano: erfolgreiche Vermietung von Verkaufsflächen

Die Wohn- und Einzelhandelsliegenschaft liegt im Quartier Viganello rund zwei Kilometer östlich des Zentrums von Lugano am Monte Bré. Viganello ist seit 2004 ein Quartier der Stadt Lugano und gehört damit zur grössten Stadt im Kanton Tessin. Die Liegenschaft befindet sich an einer Strasse, welche das Zentrum von Lugano mit den Aussenbezirken und mit den umliegenden Ortschaften verbindet. Unmittelbar vor der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle, die rund zehn Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt ist.

Die Liegenschaft besteht aus drei siebengeschossigen Wohntürmen mit 63 Wohnungen, die auf einem gemeinsamen So-

ckelgeschoss stehen. Darin befindet sich ein Shoppingcenter mit rund 2100 m² Verkaufsfläche und zwei Parkgaragen mit 114 Parkplätzen. Neben dem Hauptmieter Lidl Schweiz befinden sich im Erdgeschoss ein Kiosk, eine Apotheke und ein Café.

Im Verlaufe des letzten Jahres konnte nach dem Auszug von Manor Food mit Lidl Schweiz ein neuer Mietvertrag über die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen werden. Damit konnten die Mieterträge aus der Verkaufsnutzung gesteigert werden, was den Marktwert der Liegenschaft positiv beeinflusst hat.

Vor rund zehn Jahren eröffnete Lidl die ersten Filialen in der Schweiz und hat

das Filialnetz bis heute auf über 100 Filialen ausgebaut. Das Lidl-Standard-Objekt befindet sich vor allem in weniger verdichteten Gebieten, verfügt über grosszügige Verkaufsräume und ist an verkehrsgünstigen Standorten gelegen. Neben diesen Standard-Objekten setzt Lidl auch zunehmend auf innerstädtische Lagen.

Für die Bewohner der Liegenschaft und der Umgebung Viganello konnte mit Lidl wieder ein attraktiver Nahversorger gefunden werden. ■

Die neue Lidl-Filiale an zentrumsnaher Lage in Viganello



Quelle: Alexandre Zeiger



Quelle: Alexandre Zweifel

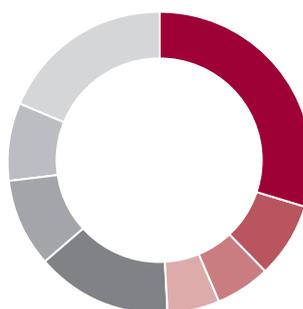
Auf grosszügiger Fläche finden die Bewohner der Umgebung alles für den täglichen Bedarf.

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	01.12.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

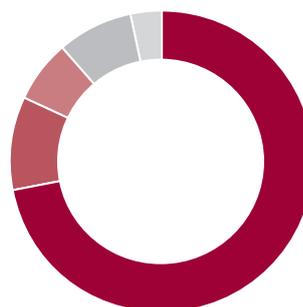
Kennzahlen per 31.03.2018

Marktwert Immobilien	CHF 2143,6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	183
Vermietungsquote	94,5 %
Fremdfinanzierungsquote	12,4 %
Nettovermögen (NAV)	CHF 1843,7 Mio.
Performance YTD	1,17 %
Performance 2017	6,06 %
Performance 2016	6,52 %
Performance 2015	6,56 %
Performance seit Lancierung	5,71 %



Geografische Aufteilung

Zürich	29,9 %
Bern	7,9 %
Innerschweiz	5,8 %
Westschweiz	5,7 %
Nordwestschweiz	14,4 %
Ostschweiz	9,5 %
Südschweiz	8,3 %
Genfersee	18,5 %



Nutzungsarten

Wohnen	72,2 %
Büro	9,9 %
Verkauf	6,7 %
Parking	7,9 %
Nebennutzungen	3,3 %

Spisergasse 6 in St. Gallen: Totalsanierung des Altstadthauses «zur Friedau»

Das Altstadthaus «zur Friedau» liegt inmitten der St. Galler Innenstadt. Der Bahnhof befindet sich in rund 700 m Gehdistanz. St. Gallen gilt als wirtschaftliches Zentrum der Ostschweiz, und die Innenstadt ist durch historische Bauten geprägt. Die Spisergasse ist die Verlängerung der belebten Haupteinkaufsstrasse Multergasse.

Das schmale und beidseitig angebaute Gebäude besteht aus einem Untergeschoss und sechs Obergeschossen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Ladenlokal und der Haupteingang für die Wohnungen. Beim Kauf der Liegenschaft war die Fassade in einem guten Zustand, der Innenausbau war hingegen nicht mehr zeitgemäss

und die Flächen wiesen ineffiziente Raumaufteilungen auf. Die oberen Geschosse wurden durch eine schmale und verwinkelte Treppe erschlossen. Aus diesem Grund wurde die gesamte Liegenschaft totalsaniert. Die Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft erfolgte in enger Absprache mit der Denkmalpflege.

Aufgrund der Neukonzipierung der Geschosse konnten im 1. bis 3. Obergeschoss je eine 2-Zimmer-Wohnung und im 4. und 5. Obergeschoss eine 3½-Zimmer-Maisonettewohnung erstellt werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse der 2-Zimmer-Wohnungen mussten kreative Lösungen gefunden werden, um die bei-

den Zimmer, die Küche und das Badezimmer optimal miteinander zu verbinden. Vom Balkon der Maisonettewohnung geniessen die Mieter freie Sicht auf die wunderschöne Dächerlandschaft der Altstadt und die Umgebung.

Durch die Sanierung wurden in einer historischen Liegenschaft attraktive Wohnungen mit einem modernen Innenausbau erstellt. Die hohe Produktqualität und die Nachfrage nach ruhigem Wohnraum an zentraler Lage ermöglichten eine schnelle Vollvermietung nach der Fertigstellung. ■

Aussenansicht Haus «zur Friedau»



Quelle: Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie



Quelle: Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie

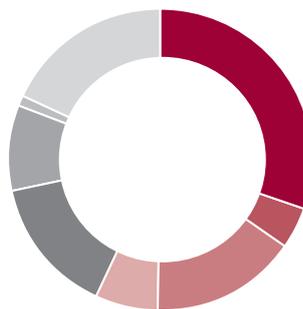
Topmoderne Wohnung inmitten der Altstadt

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

ISIN CH0136837587
Lancierungsdatum 01.11.2011
Portfoliomanager Nils Linsi

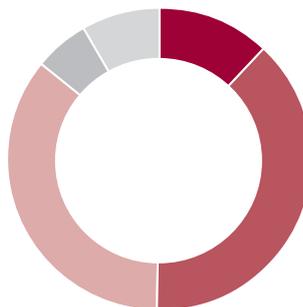
Kennzahlen per 31.03.2018

Marktwert Immobilien CHF 1245,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften 88
Vermietungsquote 96,9%
Fremdfinanzierungsquote 20,0%
Nettovermögen (NAV) CHF 983,3 Mio.
Performance YTD 0,65%
Performance 2017 5,55%
Performance 2016 5,25%
Performance 2015 5,17%
Performance seit Lancierung 5,08%



Geografische Aufteilung

Zürich	30,3 %
Bern	4,4 %
Innerschweiz	15,8 %
Westschweiz	6,5 %
Nordwestschweiz	14,6 %
Ostschweiz	9,4 %
Südschweiz	1,1 %
Genfersee	17,9 %



Nutzungsarten

Wohnen	12,1 %
Büro	38,4 %
Verkauf	35,4 %
Parking	6,0 %
Nebennutzungen	8,1 %

Sihlporte 3 in Zürich: Geschäftshaus in zeitloser Eleganz

Das Geschäftshaus «Sihlporte 3» befindet sich an der westlichen Ausfallsachse der Zürcher Altstadt. Die prominente Lage zwischen Tramhaltestelle und Schanzengraben wird zu allen Tageszeiten von Passanten frequentiert und gewährleistet eine gute Visibilität.

Swiss Life hat den 1929 von Otto Streicher erstellten Bau zwischen 2011 und 2013 umfassend saniert und in seine ursprüngliche Büro- und Ladennutzung zurückgeführt. Zuvor wurde das Gebäude durch das Warenhaus EPA genutzt. Hierzu waren im Inneren die Geschossigkeit verändert und aussen diverse Anbauten angebracht worden.

Die Gesamtanierung nach Auszug des Warenhauses orientierte sich an der ursprünglichen Struktur und Erscheinung des Gebäudes. Die Marmorfassade wurde ausgebessert und gereinigt, das Blechdach wich dem ursprünglichen Ziegeldach. Im Inneren wurde der grosszügige und repräsentative Zugang wiederhergestellt und die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht.

Die Obergeschosse beherbergen seit 2013 dreiseitig belichtete Büroräume mit flexibler Layoutgestaltung sowie Klimatisierung. Im Attikageschoss bietet eine Ausenterrasse Rundumsicht auf Altstadt und Alpen. Die Erdgeschosse werden als La-

den- und Gastronomieflächen genutzt. Seit Abschluss der Sanierung sind sämtliche Flächen vermietet. Hauptmieter ist das Beratungsunternehmen Bain & Company.

Die Liegenschaft «Sihlporte 3» ist Teil des Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland und illustriert beispielhaft die guten Lage- und Objektqualitäten dieses Geschäftsportfolios. Nebst Grossstädten wie Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne investiert der Fonds auch in regionale Zentren wie Winterthur, St. Gallen, Zug, Freiburg und Lugano. ■

Zentrale Lage im Herzen von Zürich direkt am Schanzengraben



Quelle: Tilla Theus und Partner AG



Quelle: Tilla Theus und Partner AG

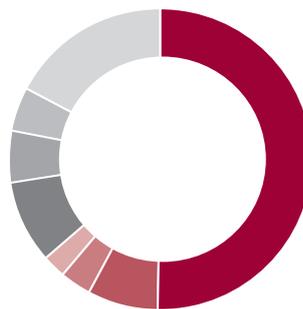
Blick auf die Sihlstrasse

Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland

ISIN	LU0820924123
Lancierungsdatum	01.11.2012
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

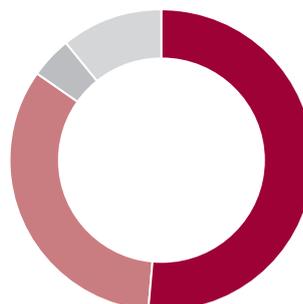
Kennzahlen per 31.03.2018

Marktwert Immobilien	CHF 899,8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	32
Vermietungsquote	96,2%
Fremdfinanzierungsquote	17,7%
Nettovermögen (NAV)	CHF 722,3 Mio.
Performance YTD	0,71%
Performance 2017	4,92%
Performance: 2016	6,00%
Performance 2015	7,34%
Performance seit Lancierung	5,09%



Geografische Aufteilung

Zürich	50,4%
Bern	7,5%
Innerschweiz	3,3%
Westschweiz	2,4%
Nordwestschweiz	8,9%
Ostschweiz	5,8%
Südschweiz	4,6%
Genfersee	17,1%



Nutzungsarten

Büro	51,6%
Verkauf	33,3%
Parking	4,3%
Nebennutzungen	10,8%

Stahlgießerei Schaffhausen: modernes Wohnen an Zentrums­lage

Auf dem ehemaligen Werkareal der Georg-Fischer-Stahlgießerei im Mühlental in Schaffhausen entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohnraum sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen. Teil des durch Klaiber Immobilien entwickelten Areals ist zudem ein öffentlicher, teils gedeckter Stadtgarten, welcher als Treffpunkt für Siedlungs- und Stadtbewohner fungieren wird. Das neue Stadtquartier im Herzen von Schaffhausen liegt fünf bis zehn Gehminuten von Bahnhof und Altstadt entfernt. Swiss Life Asset Managers erwirbt das Projekt mit acht Wohnhochhäusern, Parkplätze sowie kleinere Gewerbeflächen.

Die zwei Wohnhäuser der ersten Bauetappe gehen mit Fertigstellung im Jahr 2020 ins Eigentum des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties über. Die Wohntürme im MINERGIE-Standard umfassen 82 Wohnungen mit mehrheitlich zwei und drei Zimmern. In den Erd- und Mezzaningeschossen entstehen 300 m² Gewerbeflächen. Die Wohnungen verfügen unter anderem über kontrollierte Wohnungslüftungen, Parkettböden, grosszügige Nasszellen, geräumige Loggias und eigene Waschmaschinen/Tumbler.

Für die erfolgreiche Positionierung der Wohnungen im Mietmarkt Schaffhausen wird die einzigartige Kombination von

Zentralität, modernstem Wohnungsstandard und konkurrenzfähigem Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebend sein. Zusammen mit einer professionellen und zeitgemässen Vermarktung wird sie die Basis für die Erstvermietung der Wohnungen ab 2019 bilden.

Der Zukauf der Wohnliegenschaft «Stahlgießerei» wird die regionale und nutzungsmässige Diversifikation des Fondsportfolios erhöhen und dessen langfristigen Investitionsbedarf positiv beeinflussen. ■

An zentraler Lage entstehen Wohnungen mit modernem Ausbaustandard.



Quelle: Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen



Quelle: Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen

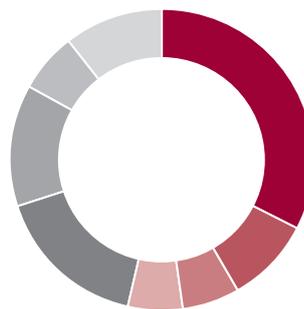
Teile der ehemaligen Stahlgießerei werden in attraktive Geschäfts- und Freizeitflächen überführt.

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Lancierungsdatum	02.11.2015
Portfoliomanager	Marcel Schmitt

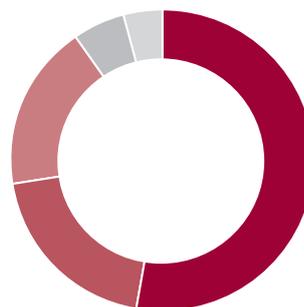
Kennzahlen per 31.03.2018

Marktwert Immobilien	CHF 664,5 Mio.
Anzahl Liegenschaften	48
Vermietungsquote	97,4%
Fremdfinanzierungsquote	12,8%
Nettovermögen (NAV)	CHF 569,3 Mio.
Performance YTD	0,00%
Performance 2017	6,08%
Performance 2016	16,09%
Performance 2015	n. a.
Performance seit Lancierung	11,11%



Geografische Aufteilung

Zürich	32,7%
Bern	9,0%
Innerschweiz	6,2%
Westschweiz	5,9%
Nordwestschweiz	16,3%
Ostschweiz	13,0%
Südschweiz	6,6%
Genfersee	10,3%



Nutzungsarten

Wohnen	52,9%
Büro	19,6%
Verkauf	17,9%
Parking	5,6%
Nebennutzungen	4,0%

Innerstädtische Nachverdichtungen als Quadratur des Kreises?

Zusammen ist man weniger allein – und produktiver, effizienter und wohlhabender. Entsprechend wird weltweit eine anhaltende Urbanisierung beobachtet. Die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsraum gehört deshalb auch in Schweizer Städten und Agglomerationen zu den dringlichsten Aufgaben der Immobilienbranche. Eine gewisse Abhilfe können innerstädtische Verdichtungen schaffen.

Francesca Boucard, Economist Real Estate
 Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

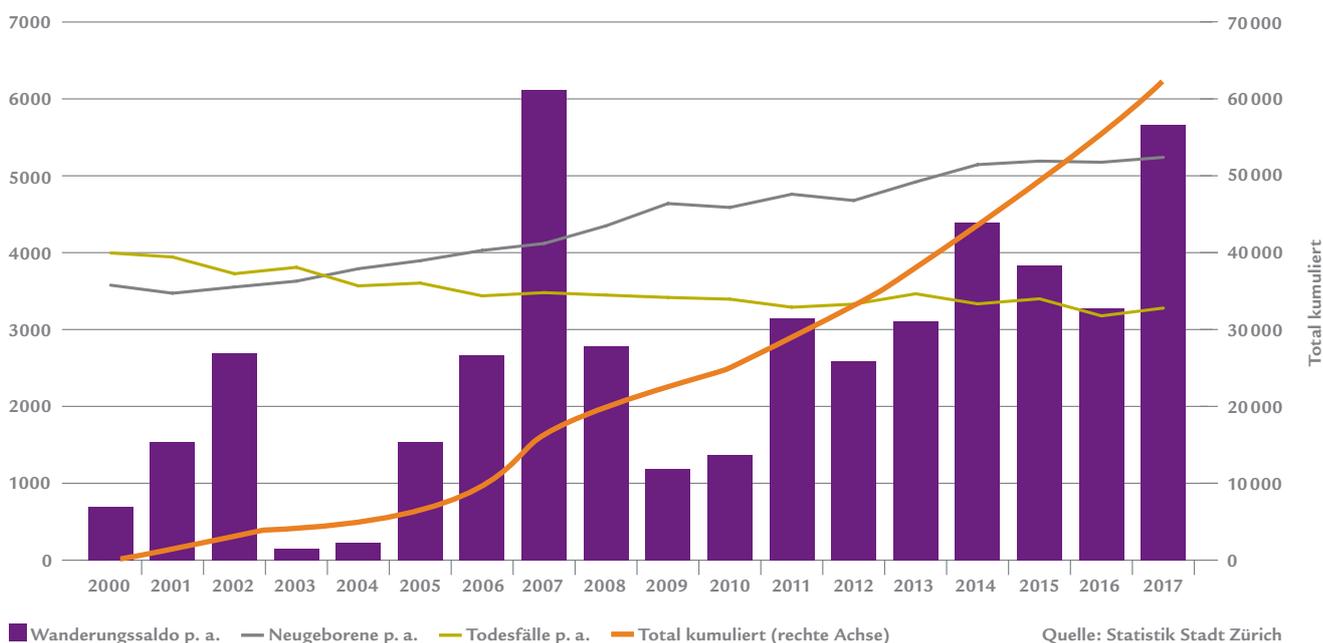
Der moderne Mensch ist ein «Stadtmensch»: Seit 2007 leben weltweit mehr Menschen in städtischen Gebieten als auf dem Land, mit steigender Tendenz. In der Schweiz beträgt der Urbanisierungsgrad aktuell 84% und zuletzt wurden 172 Städte gezählt. Für das Zentrumswachstum ist aber nicht nur der Zuzug verantwortlich, sondern auch das

Ausbleiben von Wegzügen. Am Beispiel der Stadt Zürich lässt sich dies gut zeigen: Bei anhaltend positivem Wanderungssaldo sind die Geburtenzahlen in den letzten 15 Jahren um 45% gestiegen, während die Wegzüge um lediglich 11% wuchsen. Eine durch Familiengründung oder -vergrößerung ausgelöste Stadtfucht ist also nicht zu beobachten.

Wachstum in die Breite

Ob inneres Wachstum oder Zuzug von aussen – bei anhaltendem Bevölkerungswachstum wird Platz benötigt. Gerade in der Schweiz ist der Wohnflächenverbrauch mit 45 m² pro Person relativ hoch. Gebaut wird hierzulande kräftig, jedoch meistens in die Breite und nicht in die Höhe. Dieses Phänomen wird in der Politik unter dem

Veränderung der Bevölkerung der Stadt Zürich



Begriff der «Zersiedelung» diskutiert. Laut den Zahlen des Bundesamts für Statistik verschwindet pro Sekunde ein Quadratmeter Kulturland. Mit anhaltendem Bevölkerungswachstum stellt sich also vor allem die Frage, wie eine höhere Dichte erreicht werden kann.

Hohe Komplexität von innerstädtischen Verdichtungen

Die Planung und Realisierung von Bauprojekten im urbanen Raum ist in der Praxis ein äusserst komplexes Unterfangen. Baurechtliche Herausforderungen, verflochtene Eigentumsstrukturen und Einsparerisiken führen häufig zu Verzögerungen oder gar zu einem Abbruch von innerstädtischen Projekten. Eine gute Nachverdichtung gleicht der Quadratur des Kreises: Innerhalb der herrschenden baurechtlichen Restriktionen gilt es, das qualitative (Produktdefinition) und das quantitative

(Flächen, Kosten, Preise) Optimum zu finden. Um das volle Potenzial von innerstädtischen Verdichtungen zu nutzen, sind ein hohes Mass an Immobilienkompetenz, ein Netzwerk an starken Partnern, eine proak-

tive Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen und ein langer Atem gefordert. Die unten illustrierten Projekte zeigen auf, dass eine erfolgreiche Realisierung aber durchaus möglich ist. ■

Neudorfstrasse in Horgen: nachträgliche Überbauung einer Teilparzelle



Quelle: ATELIER BRUNECKY

Wesemlinstrasse 2/4 in Luzern: Nachverdichtung durch Zwischenbau



Quelle: Studio 12

Sacheinlagen als Erfolgsrezept – Diversifikation und professionelle Bewirtschaftung leicht gemacht

Schweizer Pensionskassen investieren weiterhin einen Grossteil ihres Immobilienvermögens in direkte Immobilien. Allerdings haben indirekte Immobilienanlagen in den letzten Jahren markant an Zuspruch gewonnen. Besonders stark gewachsen ist dabei das Segment der Anlagestiftungen. Nicht zuletzt aufgrund von Sacheinlagen.

Gerhard Demmelair, Head Real Estate Portfolio Management
Alfonso Tedeschi, Real Estate Product & Service Manager

Sacheinlagen haben sich als bewährtes Instrument zur Umwandlung von direkten in indirekte Immobilienanlagen etabliert. Seit 2002 wurden in der Schweiz auf diese Weise Immobilien im Wert von CHF 7,3 Mrd. übertragen. Die Einlage in ein breit aufgestelltes Anlagegefäss erhöht die geografische Diversifikation, aber auch die Diver-

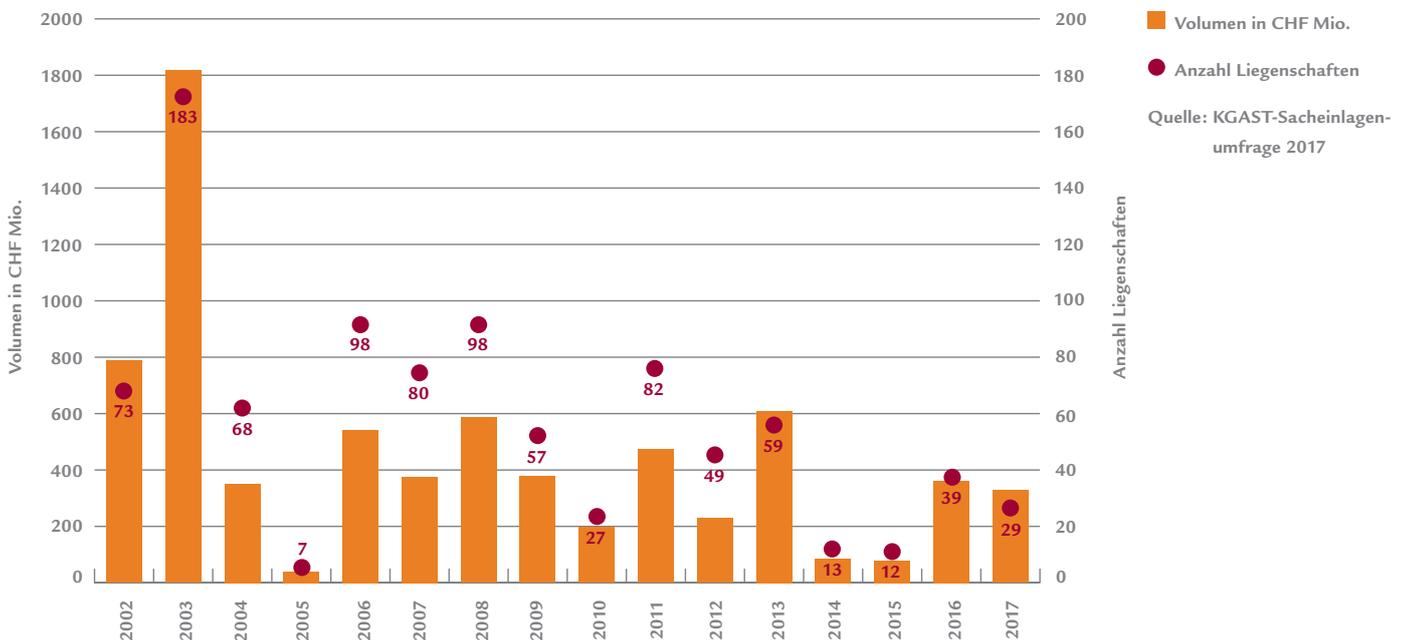
sifikation hinsichtlich Nutzungsarten und Objekteigenschaften (Alter, Grösse, Qualität etc.). Ein weiterer Grund für die Beliebtheit von Anlagestiftungen ist, dass diese zum Nettoinventarwert geführt werden und daher über eine tiefere Volatilität als kotierte Immobilienanlagen wie Immobilienfonds und -gesellschaften

verfügen. Gleichzeitig zeichnen sie sich gegenüber Direktanlagen durch eine höhere Liquidität und einfachere Handelbarkeit aus.

Potenzial noch nicht ausgeschöpft

Es gibt weiterhin viele Vorsorgeeinrichtungen, die aus historischen Gründen und

Entwicklung Sacheinlagen



aufgrund von lokalen Vernetzungen eine starke regionale Konzentration im Immobilienbestand aufweisen. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgt dabei häufig direkt durch die Vorsorgeeinrichtung. Oft sind diese aber zu klein, um die hierfür notwendige Effizienz und Professionalisierung zu erzielen. Bei einer Sacheinlage profitieren Pensionskassen von einer weitaus besseren Diversifikation und einer professionellen Immobilienbewirtschaftung. Zudem kann das Augenmerk verstärkt auf das eigentliche Kerngeschäft gelegt werden: das Asset & Liability Management.

**Drum prüfe,
wer sich lange bindet**

Im Gegensatz zu einer Freihandtransaktion ist der Preis lediglich ein Entscheidungskriterium unter vielen bei der Aus-

wahl des richtigen Anlagegefässes. Bei einer Sacheinlage bleibt man langfristig in einer Anlagestiftung investiert und partizipiert an deren Entwicklung. Allein in der KGAST gibt es mittlerweile 32 Gefässe mit einem kumulierten Anlagevermögen von über CHF 41 Mrd. Diese unterscheiden sich bezüglich Anlagevolumen, Nutzungsfokus, Lancierungsjahr sowie Anlagephilosophie. Letztere beinhaltet Faktoren wie die strategischen Wachstumsziele, den bestehenden Anlegerkreis wie auch die Kompetenzen der Geschäftsführung und ist deshalb bei der Auswahl der richtigen Anlagestiftung nicht ausser Acht zu lassen. ■

Bei einer Sacheinlage profitieren Pensionskassen von einer besseren Diversifikation und professionellem Immobilienmanagement.

Der starke Partner für Sacheinlagen

Swiss Life Asset Managers offeriert ihren Kunden massgeschneiderte Lösungen und unterstützt Sie bei der Durchführung einer Sacheinlage.

Eine Sacheinlage in ein Swiss Life-Gefäss hat folgende Vorteile:



Über 125 Jahre Erfahrung in der Immobilienanlage und grösste private Immobilieneigentümerin der Schweiz



Professionelles Management aus einer Hand



Drei fokussierte Anlagegruppen «Wohnen», «Geschäft» und «Alter und Gesundheit» sowie zwei Immobilienfonds mit Schweizer Immobilienanlagen



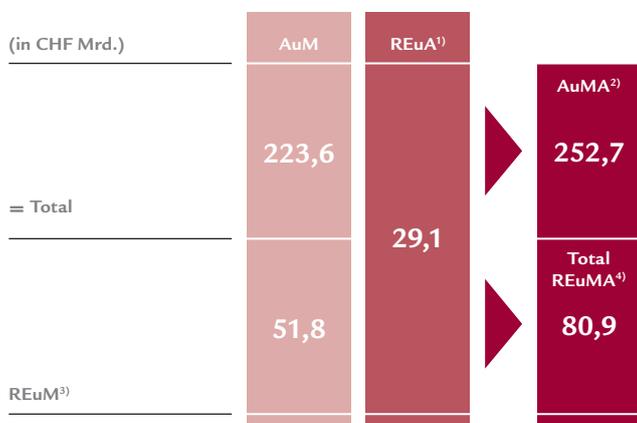
Wir unterstützen unsere Kunden während des ganzen Sacheinlageprozesses und stellen ihnen unser schweizweites Expertennetzwerk zur Verfügung.



«Alignment of Interest»: Beteiligung der eigenen Pensionskasse an unseren Immobilienanlagegruppen und langfristiges Co-Investment der Swiss Life AG in unsere Immobilienprodukte

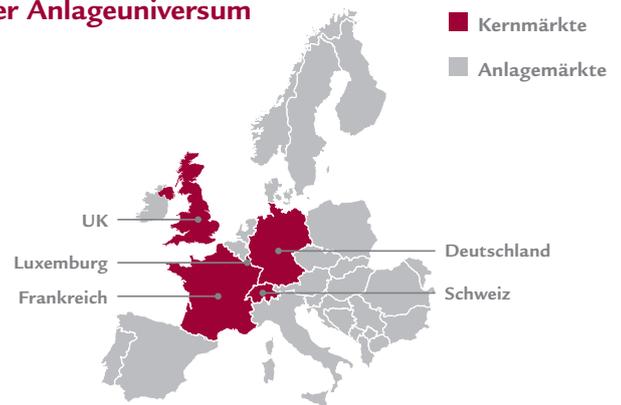
Real Estate – Fakten und Zahlen

Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



¹⁾ Real Estate under Administration (nicht in der AuM-Definition von Swiss Life enthalten)
²⁾ Assets under Management and Administration ³⁾ Real Estate under Management
⁴⁾ Real Estate under Management and Administration

Unser Anlageuniversum



Transaktionsvolumen Immobilien

7,8

(in CHF Mrd.)
(Durchschnitt 2015, 2016, 2017)

Mitarbeitende

>1300

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. Dezember 2017, sofern nicht anders angegeben

www.swisslife-am.com
 Folgen Sie uns auf LinkedIn, Twitter und XING.

Swiss Life Asset Management AG: General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich, Tel.: +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com

Impressum: *Herausgeber:* Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich • *Redaktion:* Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Sylvia Walter / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Marcel Schmitt / Swiss Life Asset Managers, Melanie Gall / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • *Layout / Design:* nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Fotos:* Archiv Swiss Life Asset Managers, Alexandre Zveiger, Ursula Maurer, Tri-Angle Fotografie, Tilla Theus und Partner AG, Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen, ATELIER BRUNECKY, Studio 12, Consensus Economics Inc. London • *Erscheinungsweise:* Halbjährlich

Haftungsausschluss: 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 Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. 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. Dieses 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): Swiss Life Asset Management AG.

Die genannten Fonds werden nicht zum Vertrieb an nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz zugelassen und richten sich daher ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagegesetzes.

Die vollständigen Angaben zu den Fonds können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Sie können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form in deutscher Sprache bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in der Schweiz bezogen werden: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich. Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Gerichtsstand für alle in der Schweiz vertriebenen Anteile ist am Sitz der Fondsleitung bzw. des Vertreters. Die Fonds sind in der Schweiz bzw. im Grossherzogtum Luxemburg domiziliert.

Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.