

November 2023

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers



Dufourstrasse, Zürich

Historischer Bau mit Zukunftstechnik

Weitenzelgstrasse, Romanshorn

Innovatives Wohnen für Alt und Jung

Rue de Cambrai, Paris

Modernisierung bringt hohe Energieeffizienz

Inhalt

- 3** **Bauwirtschaft**
Schub dank
Modernisierungswelle
- 4** **Wohn- und
Geschäftshaus, Aarau**
Dank Totalsanierung für die
Zukunft gerüstet
- 6** **Geschäftshaus, Zürich**
Historischer Charme trifft auf
Seewasser-Wärmepumpe
- 8** **Wohnhaus, Romanshorn**
Naturnahes, selbstbestimmtes
Leben
- 10** **Geschäftshaus, St. Gallen**
Futuristisches Wahrzeichen im
Geschäftsviertel
- 12** **Wohnüberbauung,
Mellingen**
Energieeffizienz und optimale
Nahversorgung
- 14** **Bürogebäude, Paris**
Mit moderner Gebäudetechnik
auf CO₂-Reduktionspfad
- 16** **Gebäudetechnologie**
Wärmepumpen sparen Kosten
und Energie



Editorial

Wärmepumpen sind in Zeiten wachsenden Interesses an der Dekarbonisierung stark im Aufwind, besonders in der Wohnungswirtschaft. Mehr als 40 000 Wärmepumpen wurden 2022 in der Schweiz verkauft. Die Tradition dieser spannenden Technologie geht bis auf wegweisende Projekte des Industriepioniers Escher Wyss in Zürich zurück. Die Geschichte und die Funktionsweise der Wärmepumpen stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe des Exposé vor und illustrieren das mit Beispielen von solchen Installationen in unseren Portfolios.

Dank dieser Technologie können wir die Immobilienportfolios effizient dekarbonisieren. Ein Wechsel von Ölheizung zu Wärmepumpe senkt die Treibhausgasintensität jeder Kilowattstunde Energie von rund 250 g CO₂ auf rund 5 g CO₂. Auch beim Wechsel von einer Gasheizung ist die Reduktion von 180 g CO₂ pro Kilowattstunde sehr gross.

In unseren Liegenschaften kommen verschiedene Arten von Wärmepumpen zum Einsatz. Im Zürcher Seefeld wird Seewasser effizient genutzt, während im Landesinneren Luft-Wasser-Wärmepumpen oder solche mit Erdsonden zum Einsatz kommen. Pro Immobilienanlage-Produkt stellen wir Ihnen wieder je eine Liegenschaft vor.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Tzvetkova'.

Rossitza Tzvetkova
Head Sales Switzerland

Modernisierungswelle schafft Impulse

Die Bauwirtschaft dürfte nur vorübergehend schwächeln. Lässt die Baupreisteuerung nach und verbessern sich die Bedingungen für die Fremdkapitalbeschaffung bis Ende 2024, könnte das der Modernisierung des Immobilienbestands grossen Schub verleihen.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Die Konjunktur entwickelte sich in der Schweiz wegen steigender Inflation und höherer Zinsen länger impulslos. Am unmittelbarsten wirkten sich die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten auf die Bauwirtschaft aus. Gemessen an der Wirtschaftsaktivität (Produktion, Aufträge, Umsätze), schrumpfte das Baugewerbe in den letzten sechs Quartalen sogar. Insgesamt lag die Wirtschaftsaktivität im Baugewerbe 2022 beinahe so tief wie zuletzt 2010.

Mittelfristig dürfte die Bauwirtschaft allerdings wieder in Schwung kommen: Die Produzenten- und Importpreise fallen, der Zinsanhebungszyklus ist aller Voraussicht nach beendet und neben den Investoren stellt sich auch die Baubranche auf eine langfristige Modernisierung des Gebäudeparks ein. Zunächst zu den Preisen: Auch wenn die Konsumentenpreisteuerung bis Ende 2024 nochmals die Marke von 2% überschreiten dürfte, ist bei den Produzenten- und Importpreisen weiterhin mit Entspannung zu rechnen. Der Index sank im September um 0,1% – den fünften Monat in Folge. Wird das als Vorlaufindikator der klar importsensitiven Baukosten interpretiert, müssten die Baukosten mittelfristig nachziehen. Dank dem starken Franken, der Mitte Oktober 2023 einen Rekordwert zum Euro verzeichnete, können Baumaterial und insbesondere (energie-)technische Gebäudeinstallationen wie Wärmepumpen günstiger importiert werden. Zudem verspricht das Ende des Zinsanhebungszyklus

Bautätigkeit und Zinsumfeld



mehr Planungssicherheit und verfügbares Kapital. Weitere Leitzinserhöhungen in der Schweiz stehen unserer Meinung nach nicht mehr an, stattdessen rechnen wir nach einer stabilen Phase ab Ende 2024 mit ersten Senkungen (vgl. Grafik).

Die Hypothekenzinsen dürften verzögert nachziehen und damit Investitionen wieder ankurbeln. Dass die Immobilien- und Baubranche sich langfristig darauf ausrichtet, den bestehenden Gebäudepark (energetisch) zu sanieren, wird ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sein. Der Schweizerische Baumeisterverband lancierte unlängst die «Offensive Modernisierung Gebäudepark», was Sanierun-

gen beschleunigen und zu zielgeführten Bauinvestitionen führen dürfte. Waren nach dem Zinsanstieg die Aufträge zurückgegangen, sollten sich die Auftragsbücher von Projektentwicklern und Unternehmern nun langsam wieder füllen. Mit den freien Kapazitäten können die nötigen Modernisierungsprojekte realisiert werden. Die Wirtschaftsakteure haben sich somit auf die Sanierungswelle eingestellt. Jetzt muss sich nur noch das Wirtschafts- und Zinsumfeld wieder etwas entgegenkommender zeigen – aber davon gehen wir für 2024 aus. ■

Redaktionsschluss: 20.10.2023

Revitalisiert: Gönhardweg 2 und 4, Aarau

Im Herzen des begehrten Aarauer Gartenstadtquartiers Gönhard präsentiert sich die 2019 sanierte Liegenschaft am Gönhardweg 2 und 4. Die Massivbaukon-

«Nachhaltige Entwicklung im Herzen Aaraus.»

struktion mit Flachdach aus dem Jahr 1932 wurde einer Totalsanierung unterzogen und mit einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet, was sie zu einem guten Beispiel für nachhaltige Entwicklung in der Region macht.

Die Struktur besteht aus zwei separaten Mehrfamilienhauskomplexen mit eigenen Zugängen, die eine vielfältige Auswahl an Wohnräumen bieten – von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bis hin zu Studios und Einzelzimmern mit einem oder anderthalb Zimmern. Ein besonderes Merkmal sind die privaten Aussenflächen der Erdgeschosswohnungen, die einen erweiterten Lebensraum und direkten Zugang zur lebhaften Umgebung bieten.

Um die Energieeffizienz zu steigern und die Lärmbelastung zu reduzieren, wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut – ein wesentlicher Aspekt bei der Modernisierung solcher Liegenschaften. Dank der zentralen Lage können die Bewohnerinnen und Bewohner von den Vorzügen der Aarauer Altstadt profitieren und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuss erkunden. Eine Bushaltestelle direkt vor der Tür und die Nähe

zum Bahnhof Aarau garantieren eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zudem liegen Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung, was die Attraktivität für Familien noch einmal erhöht.

Die gemischt genutzte Liegenschaft hat 35 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 2200 Quadratmetern, ein Büro und einen Gastronomiebereich mit einer Fläche von je rund 135 Quadratmetern. Diese Mischung von Wohnen, Arbeiten und Geniessen unterstreicht den dynamischen Charakter der Liegenschaft zusätzlich. Zu den aktuellen Mietern gehören eine Zahnklinik, ein Pizzakurier

und eine soziale Institution, die zur vielfältigen Gemeinschaft der Gebäude beitragen. Zudem stehen der Mieterschaft hell beleuchtete Innenparkplätze zur Verfügung.

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft ist dank ihrer guten Lage und der Sanierung nachhaltig für die Zukunft gerüstet und fügt sich gut in das Portfolio dieser Anlagegruppe der Anlagestiftung Swiss Life ein. ■

Zentral gelegen und energetisch für eine nachhaltige Zukunft gerüstet. *Quelle: Fotowerder*





Video ansehen



Die gemischt genutzte Liegenschaft ist eingebettet in das Aarauer Gartenstadtquartier Gönhard. *Quelle: Fotowerder*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG

| | |
|------------------|--------------|
| ISIN | CH0106150136 |
| Lancierungsdatum | 30.11.2009 |
| Portfoliomanager | Nils Linsi |

Kennzahlen*

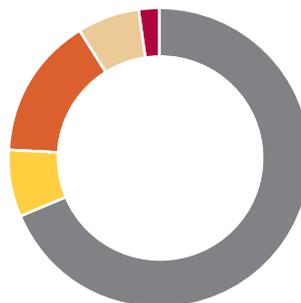
| | |
|-----------------------------|------------------|
| Marktwert Immobilien | CHF 4145,53 Mio. |
| Anzahl Liegenschaften | 268 |
| Vermietungsquote | 98,14% |
| Fremdfinanzierungsquote | 8,42% |
| Nettovermögen (NAV) | CHF 3755,83 Mio. |
| Performance YTD | 1,07% |
| Performance 2022 | 4,95% |
| Performance 2021 | 5,87% |
| Performance 2020 | 4,94% |
| Performance seit Lancierung | 5,34% p. a. |

* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 38,58% |
| Bern | 5,99% |
| Innerschweiz | 4,45% |
| Westschweiz | 4,95% |
| Nordwestschweiz | 16,86% |
| Ostschweiz | 7,16% |
| Südschweiz | 4,33% |
| Genfersee | 17,68% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 68,62% |
| Büro | 7,43% |
| Verkauf | 15,19% |
| Parking | 6,57% |
| Nebennutzungen | 2,19% |

Historisch: Dufourstrasse 49, Zürich

In der pulsierenden Metropole Zürich präsentiert sich die Geschäftsliegenschaft an der Dufourstrasse 49 als Perle des städtischen Lebensraums. Die repräsentative

«Die innovative Seewasser-Wärmepumpe ermöglicht eine erhebliche Energieeinsparung.»

Lage im vorderen Seefeld, unmittelbar am Zürichsee gelegen, ist ein Synonym für Exklusivität und Historie. Die Flaniermeile, benannt nach General Guillaume Henri Dufour, ist gesäumt von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den dynamischen Lebensnerv der Stadt widerspiegeln.

Direkt hinter dem Seebad Utoquai repräsentiert die Architektur des denkmalgeschützten Gebäudes die perfekte Symbiose aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Gebäude mit Baujahr 1889 wurde 2017 einer erfolgreichen Gesamtanierung unterzogen, die die ursprünglichen, alten Teile des Gebäudes auf den neuesten Stand brachte, wobei frisches Design und Funktionalität im Vordergrund standen. Die quartiertypische Blockrandbebauung zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss aus, der flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dadurch werden die Räume auch optimal durch einen Co-Working-Anbieter genutzt und bewirtschaftet, der von diesen Eigenschaften profitiert. Zusätzlich schaffen die bodentiefen Fenster,

die reichlich Tageslicht in die Räume lassen, ein angenehmes und einladendes Ambiente.

Mit einem zentralen Treppenhause und einer offenen, wunderschönen Dachterrasse bietet diese Liegenschaft einzigartige Vorteile in Zürich, darunter 23 Einstellplätze in der Garage sowie fünf weitere Aussenabstellplätze. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist durch eine Tramhaltestelle direkt hinter dem Gebäude sowie den Bahnhof Stadelhofen, der nur zehn Gehminuten entfernt liegt, gewährleistet. In der Gesamtanierung 2017 wurde zusätzlich eine nachhaltige Wärmepumpe für Seewasser eingebaut. Durch das Nutzen der relativ konstanten Temperatur des Seewassers – im Winter für

das Heizen, im Sommer für die Kühlung – kann eine erhebliche Einsparung des Energieverbrauches erzielt werden. Darüber hinaus zeichnen sich Seewasser-Wärmepumpen durch ihre Langlebigkeit und geringe Wartungsanforderungen aus.

Die Single-Tenant-Liegenschaft verfügt über rund 3000 Quadratmeter vermietbare Fläche, die dank der sehr guten Lage- und Objektqualität langfristig voll vermietet ist. ■

Das Objekt ist gut an den ÖV angebunden, hat aber auch Parkplätze. *Quelle: Fotowerder*





Die historische Liegenschaft ist ein Paradebeispiel für die quartiertypische Blockrandbebauung. *Quelle: Fotowerder*

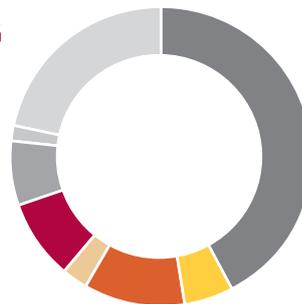
Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

| | |
|------------------|--------------|
| ISIN | CH0136837587 |
| Lancierungsdatum | 31.10.2011 |
| Portfoliomanager | Nils Linsi |

Kennzahlen*

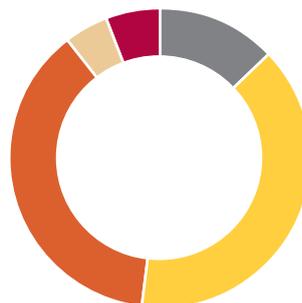
| | |
|-----------------------------|------------------|
| Marktwert Immobilien | CHF 2573,08 Mio. |
| Anzahl Liegenschaften | 116 |
| Vermietungsquote | 97,04% |
| Fremdfinanzierungsquote | 23,10% |
| Nettovermögen (NAV) | CHF 1926,48 Mio. |
| Performance YTD | 0,95% |
| Performance 2022 | 4,71% |
| Performance 2021 | 5,93% |
| Performance 2020 | 4,56% |
| Performance seit Lancierung | 4,86% p. a. |

* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 42,42% |
| Bern | 5,29% |
| Innerschweiz | 10,70% |
| Westschweiz | 2,88% |
| Nordwestschweiz | 8,46% |
| Ostschweiz | 6,96% |
| Südschweiz | 1,65% |
| Genfersee | 21,64% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 12,94% |
| Büro | 39,27% |
| Verkauf | 37,39% |
| Parking | 4,58% |
| Nebennutzungen | 5,82% |

Naturnah: Weitenzelgstrasse 5, Romanshorn

Die voll vermietete Liegenschaft an der Weitenzelgstrasse 5 in Romanshorn ist ein 2020 errichteter Neubau, der nachhaltigen Wohnkomfort an einer attraktiven Lage, nahe dem See, im Zentrum

«*Naturnaher Harmonie trifft auf urbanen Komfort.*»

von Romanshorn bietet. Das dreistöckige Gebäude mit Attikageschoss ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und naturnaher Umgebung, ergänzt durch einen eindrucksvollen Blick auf die Voralpen.

Die Neubau-Residenz bietet durch den Minergie-Standard und die Erdsonden-Wärmepumpe nachhaltige und umweltfreundliche Wohnkonzepte. Die 28 Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert und ermöglichen eine selbstbestimmte und individuelle Wohnlösung in einer lebendigen und generationenübergreifenden Gemeinschaft. Sämtliche Wohnungen haben einen grosszügigen Grundriss und verfügen über einen Balkon mit Sonnenstoren und Blick ins Grüne.

Dank der langfristigen Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft Domum können innovative Wohnformen für Alt und Jung geboten werden. So steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Fitnessraum zur Verfügung, und das selbstbestimmte Leben wird durch zusätzliche Servicedienstleistungen wie Spitex,

Wäscheservice oder Wohnungsreinigung ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die bequem zu Fuss erreichbar sind. Zudem profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, einschliesslich einer nahen Bushaltestelle und des Bahnhofs Romanshorn; von hier aus sind schnelle und unkomplizierte Ausflüge möglich. Ausserdem erreichen Ausflügler mit der Bodenseefähre im Nu sogar das nahe Deutschland. ■

Die grosszügig geschnittenen Wohnungen sind hindernisfrei und eignen sich für alle Generationen. *Quelle: Fotowerder*





Auf dem Balkon lassen sich die Jahreszeiten am besten geniessen – erst recht beim Blick auf die Voralpen. *Quelle: Fotowerder*

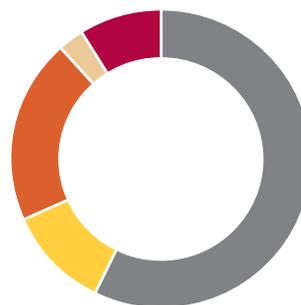
**Anlagestiftung Swiss Life:
Anlagegruppe Immobilien Schweiz
Alter und Gesundheit ESG**

ISIN CH0385556482
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Nils Linsi

Kennzahlen*

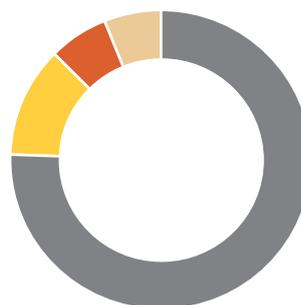
Marktwert Immobilien CHF 494,33 Mio.
Anzahl Liegenschaften 14
Vermietungsquote 98,57%
Fremdfinanzierungsquote 7,64%
Nettovermögen (NAV) CHF 446,95 Mio.
Performance YTD 1,08%
Performance 2022 4,95%
Performance 2021 6,29%
Performance 2020 5,61%
Performance seit Lancierung 4,87% p. a.

* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 57,30% |
| Bern | 11,26% |
| Nordwestschweiz | 20,01% |
| Ostschweiz | 2,77% |
| Südschweiz | 8,66% |



Nutzungsarten

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Wohnen ohne stationäres Angebot | 75,81% |
| Pflegeeinrichtungen und Altersheime | 11,78% |
| Services und Verkauf | 6,52% |
| Nebennutzungen und Parking | 5,89% |

Futuristisch: Vadianstrasse 59, St. Gallen

Das futuristische Äussere dieses prominenten Geschäftshauses in St. Gallen legt es nahe: Auch im Inneren wurde modern gebaut und bereits 2003, im Erstellungs-

«Futuristische Architektur trifft auf nachhaltige Innovation in St. Gallen.»

jahr, eine Erdsonden-Wärmepumpe installiert. Der schwungvolle Baukörper erfüllt den Minergie-Standard und bietet

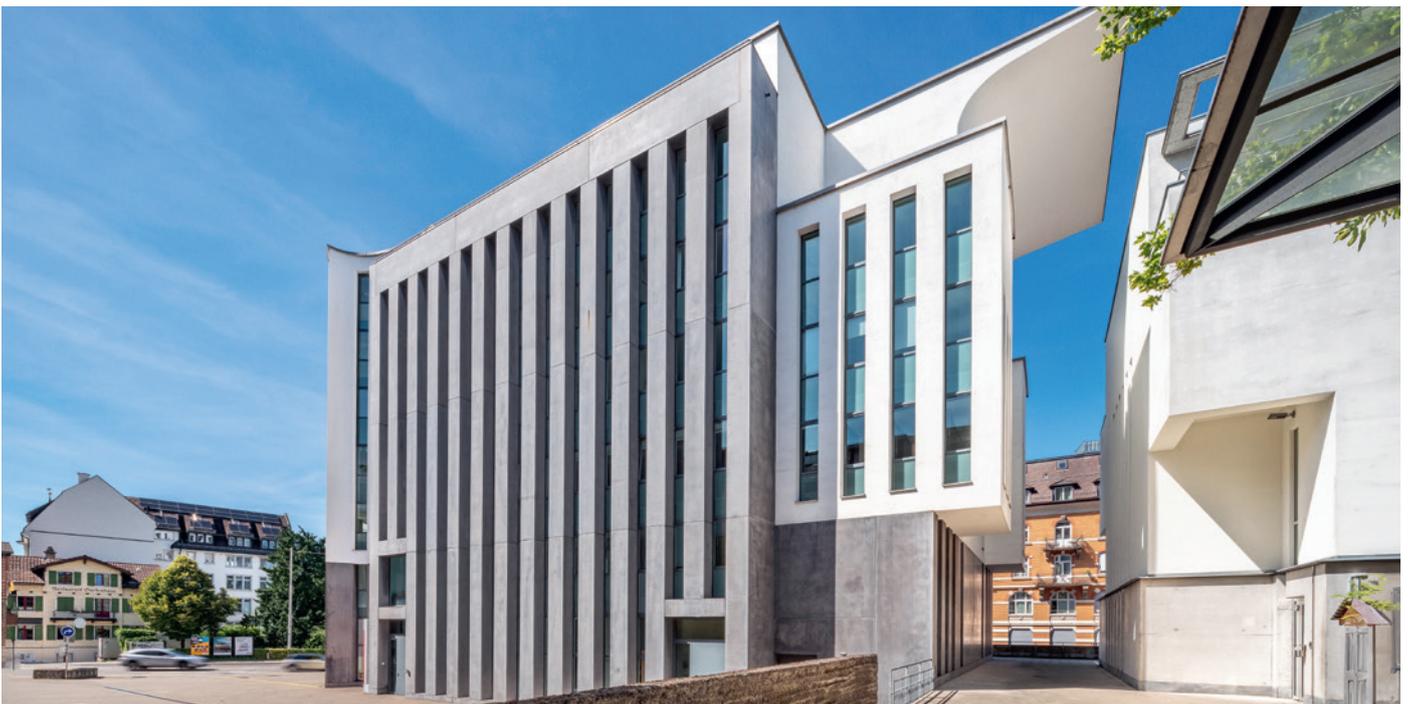
auf zwei Sockel- und fünf Vollgeschossen rund 3500 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen. Die schmalen, über die ganze Höhe durchgehenden Fensterschlitze sorgen für eine ausgewogene Belichtung. Die stützenfreien Flächen sind ringförmig um eine hohe Halle mit Oblicht angeordnet, die den repräsentativen Empfangsraum für Kunden bildet.

Das weiss gestreifte Gebäude, entworfen von Heinz Tesar, thront unübersehbar an der St. Leonhard-Brücke, welche die St. Galler Innenstadt erschliesst. Die Liegenschaft bildet den Kopf des ehemaligen Lagerhausquartiers, heute ein gut gelegenes Geschäftsviertel mit mehrheitlich Dienstleistungsnutzun-

gen, städtischen und kantonalen Verwaltungs- und Schulbauten. Zahlreiche Gebäude aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert prägen die Umgebung mit markanten historistischen Fassaden.

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF ist seit seiner Lancierung 2012 Eigentümer dieses nachhaltigen Geschäftshauses, das mit seinen modernen Flächen immer wieder Mieter aus unterschiedlichsten Branchen gewinnen konnte. ■

Das weiss gestreifte Gebäude bildet den Kopf des ehemaligen Lagerhausquartiers, heute ein Geschäftsviertel. *Quelle: Fotowerder*





Architektur mit Schwung: zwei Sockel- und fünf Vollgeschosse für Büro und Gewerbe – alles im Minergie-Standard. *Quelle: Fotowerder*

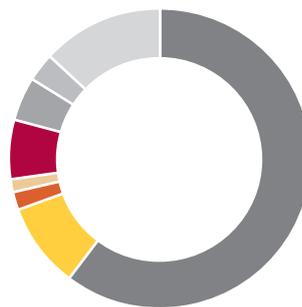
**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Lancierungsdatum 31.10.2012
Portfoliomanager Marcel Schmitt

Kennzahlen*

Marktwert Immobilien CHF 1528,63 Mio.
Anzahl Liegenschaften 42
Vermietungsquote 97,52%
Fremdfinanzierungsquote 24,47%
Nettovermögen (NAV) CHF 1126,13 Mio.
Performance YTD 0,12%
Performance 2022 4,84%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance seit Lancierung 4,68% p. a.

* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 60,37% |
| Bern | 9,17% |
| Innerschweiz | 2,00% |
| Westschweiz | 1,44% |
| Nordwestschweiz | 6,29% |
| Ostschweiz | 4,68% |
| Südschweiz | 2,92% |
| Genfersee | 13,13% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Büro | 50,89% |
| Verkauf | 33,67% |
| Parking | 4,30% |
| Nebennutzungen | 11,14% |

Zentral: Im Geerig 67, 69, 75, 77, Mellingen

Die moderne Wohnüberbauung Im Geerig 67, 69, 75, 77 liegt im westlichen Ortsteil von Mellingen, der geprägt ist von

«Die Siedlung vereint
Energieeffizienz mit optimaler Nahversorgung.»

neueren Wohn- und Geschäftsbauten. In einem Radius von nur 200 Metern befinden sich eine Bushaltestelle, grössere Lebensmittel- und Kleidergeschäfte, Schulen, Sportanlagen und ein Hallenbad. Der Fussweg ins historische Ortszentrum von Mellingen dauert eine knappe Viertel-

stunde. Als Naherholungsgebiete locken umliegende Wälder und die nahe Reuss.

Die 2012 fertiggestellte Liegenschaft ist Teil einer grösseren Überbauung mit insgesamt neun Mehrfamilienhäusern («Giardino»), wovon sich vier im Eigentum des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties befinden. Unterirdisch wird die Überbauung durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Die Gebäude sind im Minergie-Standard zertifiziert, haben eine Komfortlüftung und werden durch eine Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Die insgesamt 44 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind komfortabel konzipiert und haben vorwiegend nach Südwesten ausgerichtete, grosszügige Balkone. In

jeder Wohnung ist ein Reduit mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine/Tumbler vorhanden. Die Vierzimmerwohnungen haben zwei vollwertige Nasszellen. Dadurch erfreuen sich die Wohnungen einer hohen Nachfrage und sind stets sehr gut vermietet, was die Attraktivität dieser Liegenschaft unterstreicht.

Die Siedlung punktet mit ihrer Kompaktheit, aber auch mit ihren durchdacht angelegten Grünflächen und Spielgelegenheiten; sie vereint Energieeffizienz mit optimaler Nahversorgung. ■

Durchdacht angelegte Grünflächen lockern die Siedlung auf. *Quelle: Fotowerder*





Die Gebäude im Minergie-Standard werden mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. *Quelle: Fotowerder*

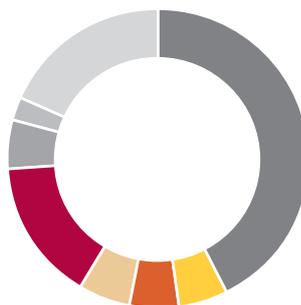
**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties**

ISIN CH0293784861
Lancierungsdatum 02.11.2015
Portfoliomanager Marcel Schmitt

Kennzahlen*

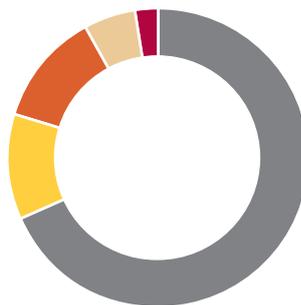
Marktwert Immobilien CHF 2561,98 Mio.
Anzahl Liegenschaften 161
Vermietungsquote 98,16%
Fremdfinanzierungsquote 26,30%
Nettovermögen (NAV) CHF 1852,3 Mio.
Performance YTD** -1,26%
Performance 2022 -8,72%
Performance 2021 6,83%
Performance 2020 3,61%
Performance seit Lancierung** 5,49% p. a.

* Alle Zahlen per 31.03.2023, sofern nicht anders angegeben.
** Per 30.09.2023



Geografische Aufteilung

| | |
|-----------------|--------|
| Zürich | 42,73% |
| Bern | 5,25% |
| Innerschweiz | 5,14% |
| Westschweiz | 5,65% |
| Nordwestschweiz | 15,26% |
| Ostschweiz | 5,25% |
| Südschweiz | 2,53% |
| Genfersee | 18,18% |



Nutzungsarten

| | |
|----------------|--------|
| Wohnen | 68,61% |
| Büro | 11,35% |
| Verkauf | 12,05% |
| Parking | 5,49% |
| Nebennutzungen | 2,50% |

Nachhaltig: Rue de Cambrai 32, Paris

Mitte 2019 hat der Swiss Life REF (CH) ESG European Properties das Bürogebäude an der Rue de Cambrai 32 in Paris

«Hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Mieter, unterstützt durch energiesparenden Wärmepumpenersatz.»

erworben. Das Objekt liegt im 19. Arrondissement, im Norden von Paris, in unmittelbarer Nähe zur «Cité des sciences et de l'industrie», dem grossen Wissenschafts-, Technik- und Industriemuseum. Die Mikrolage ist geprägt von einer guten Durchmischung aus Büros, Wohnen und Nahversorgern sowie Restaurants.

Bereits beim Ankauf wurde geplant, das Ende der 1970er-Jahre gebaute Gebäude schrittweise zu sanieren. Das Objekt hat eine solide Grundstruktur und der Innenausbau ist zweckmässig. Genau das Richtige für KMU, die sich die Mieten der Innenstadt oder eines Neubaus nicht leisten können. Auch eine grosse Kindertagesstätte ist eingemietet. Die Mieten im Objekt liegen beinahe zwei Drittel tiefer als die höchsten Büromieten in der Innenstadt. Aufgrund des sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnisses war die Vermietungsquote schon immer sehr gut.

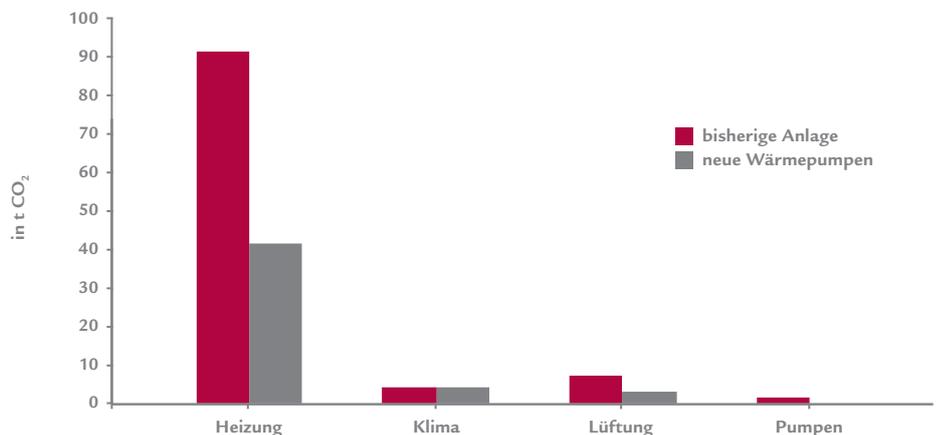
Um die Immobilie für die Zukunft zu rüsten, noch attraktiver zu machen und die Nebenkosten zu senken, wurde Anfang 2023 die bestehende Heiz-, Lüftungs- und Kühlanlage ausgebaut; zur-

zeit wird eine Wärmepumpe mit hohen Effizienzwerten eingebaut. Gleichzeitig wird eine Gebäudeleittechnik eingebaut, die das Gebäude überwacht und Licht, Heizung und Lüftung steuert. Insgesamt werden rund EUR 1,8 Millionen in die rund 4100 Quadratmeter Büroflächen investiert. Durch die neue Wärmepumpe kann der Verbrauch um rund 52 Prozent reduziert werden. In Tonnen CO₂ zeigt sich die Reduktion des Verbrauches der neuen Wärmepumpen im Vergleich mit der bisherigen Anlage in der untenstehenden Grafik.

Für die Mieter bringt diese Reduktion auch deutlich geringere Nebenkosten mit sich. Bei einem Strompreis von durchschnittlich neun Cent je Kilowattstunde halbieren sich die Stromausgaben von rund EUR 57 000 pro Jahr auf rund EUR 28 000 pro Jahr.

In den nächsten fünf Jahren ist zudem der Austausch sämtlicher Fenster und aussenliegenden Rollläden geplant, um die Gebäudedämmung zu optimieren und somit den CO₂-Ausstoss weiter zu reduzieren. Im Anschluss an die Modernisierungsmassnahmen streben wir für das Gebäude eine Zertifizierung im Bereich Nachhaltigkeit an. Das würde eine strategische Erweiterung des aktuellen Portfolios darstellen, indem die Immobilie vollständig die hohen Ansprüche an Standort, Qualität und Rendite des Swiss Life REF (CH) ESG European Properties erfüllt. ■

Neue Wärmepumpe: tieferer CO₂-Ausstoss, geringere Nebenkosten



Quelle: TERAQ; eigene Darstellung



Die Liegenschaft ist beliebt bei KMU: Die Mieten sind viel erschwinglicher als in der Innenstadt. *Quelle: Arbalète*

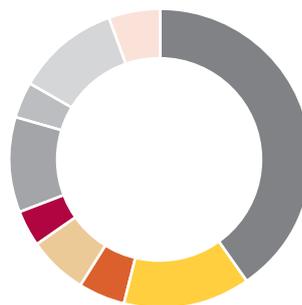
**Swiss Life Immobilienfonds:
Swiss Life REF (CH) ESG European Properties**

ISIN CH0385415549
 Lancierungsdatum 30.11.2017
 Portfoliomanager Adrian Bamert

Kennzahlen*

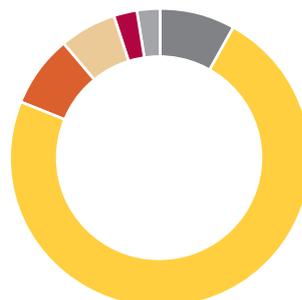
Marktwert Immobilien EUR 730,19 Mio.
 Anzahl Liegenschaften 20
 Vermietungsquote 93,00%
 Fremdfinanzierungsquote 13,62%
 Nettovermögen (NAV) EUR 610,8 Mio.
 Performance YTD -2,33%
 Performance 2022 -8,72%
 Performance 2021 6,83%
 Performance 2020 3,61%
 Performance seit Lancierung 5,49% p. a.

* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



Geografische Aufteilung

| | |
|------------------------|--------|
| Deutschland | 40,30% |
| Frankreich | 13,70% |
| Niederlande | 4,90% |
| Belgien | 6,60% |
| Luxemburg | 3,70% |
| Vereinigtes Königreich | 10,50% |
| Irland | 3,70% |
| Finnland | 11,20% |
| Spanien | 5,40% |



Nutzungsarten

| | |
|---------------------------|--------|
| Wohnen | 8,10% |
| Büro | 73,10% |
| Verkauf | 7,70% |
| Parking | 6,10% |
| Nebennutzungen | 2,60% |
| Logistik/Light Industrial | 2,40% |

Wärmepumpen – Zukunftstechnologie aus der Vergangenheit

Geht es um die CO₂-Reduktion, sind Wärmepumpen eine saubere, effiziente Lösung. Vor allem die Wohnungswirtschaft kann von dieser wiederentdeckten Technologie profitieren. Swiss Life setzt an ihrem Hauptstandort schon seit 2013 auf eine Wärmepumpe, die mit Wasser aus dem Zürichsee arbeitet.

Hendrik Herberhold, Product Manager

In einer der ersten Vorlesungen im Fach Energietechnik fragt der Professor die Studierenden: «Wenn Sie bei eingeschaltetem Kühlschrank die Kühlschranktür offen lassen, wird es dann in der Küche kälter?» Kennen Sie die Antwort? Lassen Sie uns gemeinsam überlegen.

Nach dem Prinzip der Energieerhaltung muss die Wärme, die dem Kühlschrankinneren entzogen wird, irgendwohin transferiert werden. Tatsächlich wird sie auf der Rückseite des Kühlschranks an die Umgebungsluft abgegeben. Bis zu diesem Punkt wäre es mit offener Kühl-

schranktür also ein Nullsummenspiel und somit ausgeschlossen, dass es in der Küche kälter wird. Allerdings ist zu beachten, dass der Kühlschrank für den Kühlungsprozess Elektrizität benötigt. Der eingesetzte Strom erzeugt zusätzliche Wärme, die beim Kühlschrank ebenfalls an die Umgebung abgegeben wird. Daher wird auf der Rückseite des Kühlschranks insgesamt mehr Wärme freigesetzt als im Inneren absorbiert wird. Das führt dazu, dass die Raumtemperatur tatsächlich ansteigt statt abfällt.

So funktionieren Wärmepumpen

Wärmepumpen machen sich diesen physikalischen Prozess zunutze, allerdings ist die erzeugte Wärme hier kein «Nebenprodukt», sondern das primäre Ziel des Systems. Dadurch wird der elektrische Energieaufwand nicht nur gerechtfertigt, sondern trägt aktiv zum gewünschten Ertrag bei. Mittels Stromzufuhr wird die entzogene Wärme auf ein sinnvolles Temperaturniveau angehoben und als Nutzwärme zur Verfügung gestellt, wodurch ein effizienter und ressourcenschonender Heizprozess ermöglicht wird.

Wie beim Kühlschrankinnenraum ist es bei der Wärmepumpe auf der Seite der Umweltenergie kälter als auf der Seite, auf der Wärme abgegeben wird. Das liegt an der Physik des Kältekreislaufes mit dem zirkulierenden Kältemittel. Man könnte sagen, dass die Wärmeener-

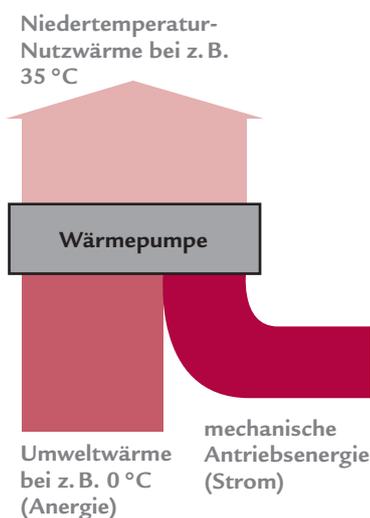
gie auf ein höheres Temperaturniveau «gepumpt» wird. Wie wenn wir bei einem steilen Bergaufstieg mehr Kalorien verbrauchen, benötigt die Wärmepumpe mehr Energie, je grösser die Temperaturdifferenz ist, die sie überbrücken muss.

Wohnungswirtschaft macht sich Wärmepumpen zunutze

Ist die Temperatur auf der Abgabeseite der Wärmepumpe niedrig, führt das zu einem reduzierten Stromverbrauch. Daher eignen sich Wärmepumpen hervorragend für Heizsysteme, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbeiten, wie etwa Fussbodenheizungen. Bei der Modernisierung bestehender Gebäude mit Radiatoren ist es essenziell, die Dimensionierung der Heizkörper sorgfältig zu überprüfen, um sicherzustellen, dass sie bei den für Wärmepumpen optimalen Vorlauftemperaturen effizient funktionieren können. Die Effektivität dieses Prozesses hängt massgeblich von der Qualität der Gebäudedämmung ab: Ist das Haus gut isoliert, können kleinere Heizflächen eingesetzt werden.

Die Art der Wärmepumpe wird bestimmt durch das Medium, das die Umweltenergie liefert, sowie das Medium, an das die Wärme abgegeben wird. Hier unterscheidet man zwischen Luft-Wasser-Wärmepumpen, Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Sole-Wasser-Wärmepumpen. Die Luft-Wasser-Wärmepumpen zeichnen sich durch vergleichsweise nied-

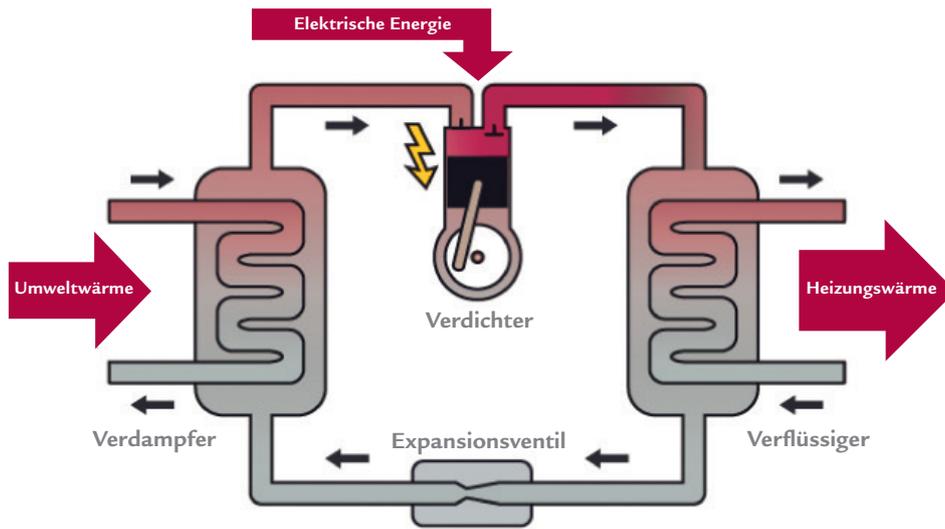
Umweltenergie plus Strom ergibt Nutzwärme



Quelle: RP-Energie-Lexikon

Aus Umweltwärme wird Heizungswärme

Die Wärmepumpe nutzt frei verfügbare Umweltwärme als Energiequelle, etwa aus der Luft, der Erde oder dem Grundwasser.



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Heizungsmacher, Wissen, Wie funktioniert eine Wärmepumpe? (21.9.2023)

rige Investitionskosten zu anderen Wärmepumpentypen aus. Jedoch brauchen sie deutlich mehr Platz und haben einen höheren Stromverbrauch, besonders im Winter, wenn die Luft als Wärmequelle ein sehr niedriges Temperaturniveau aufweist. Darüber hinaus können Luft-Wasser-Wärmepumpen ziemlich laut sein, was in Wohngebieten den Einsatz von Schallschutzmaßnahmen notwendig machen kann.

Unterschiedliche bauliche Anforderungen

Bei Wasser-Wasser- und Sole-Wasser-Wärmepumpen braucht es für die Umweltenergiegewinnung zusätzliche bauliche Massnahmen, so müssen etwa Wasserfassungen angelegt oder Brunnen- oder Sondenbohrungen gemacht werden, was diese Technologien teurer macht. Allerdings haben sie den Vorteil, dass sie die Umweltenergie auf einem höheren Temperaturniveau bereitstellen als Luft-basierte Systeme, was den Stromverbrauch

erheblich reduziert. Zudem brauchen sie weniger Platz und sind in Bezug auf Schallemissionen kein Problem.

Historische Verbreitung

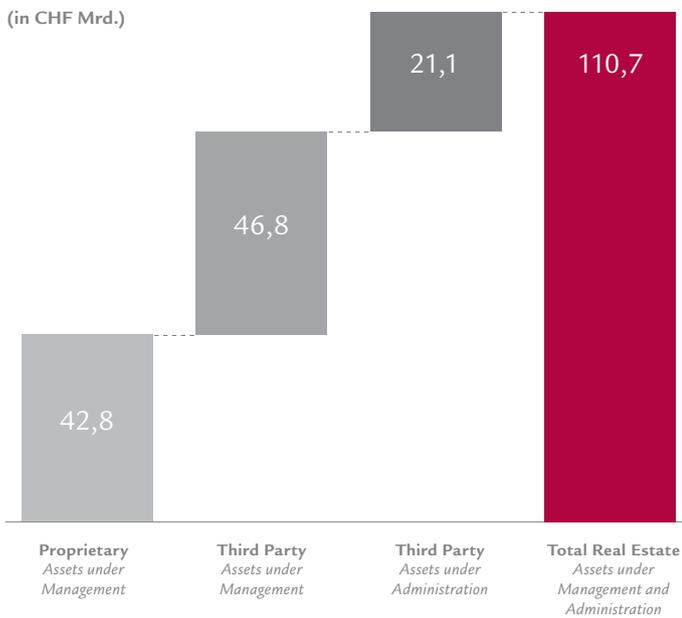
Wärmepumpen funktionieren also nach dem Prinzip umgekehrter Kältemaschinen. Das bedeutet, dass ihre Entwicklung ursprünglich aus dem Bedarf an Kälteerzeugung entstand. Martin Zogg schreibt in seiner «Geschichte der Wärmepumpe», die Erfindung der ersten Kältemaschine gehe zurück aufs Jahr 1850. Fossile Brennstoffe waren vor und während des Zweiten Weltkriegs knapp; gleichzeitig gab es viel elektrische Energie aus Wasserkraft. So konnte sich die Schweiz als Pionierin in der Entwicklung und Implementierung von Wärmepumpen positionieren. Bereits 1938 wurde die erste europäische Wärmepumpe erfolgreich im Zürcher Rathaus in Betrieb gesetzt, wobei die benötigte Umweltenergie direkt aus der Limmat bezogen wurde. Im Jahr 1941 wurde eine weitere Wärmepumpe im Hallenbad

Zürich in Betrieb genommen. Diese nutzte die Abwärme einer Trafostation sowie das Seewasser aus dem Schanzengraben als Energiequelle. Beide wegweisenden Projekte wurden von Escher Wyss realisiert. Wärmepumpen zur Versorgung des Swiss Life Hauptstandorts sowie des FIFA Museums – die Wärme direkt aus dem Zürichsee beziehen – wurden 2013 installiert.

Weil sie ohne fossile Brennstoffe auskommen und laut Zogg im Vergleich zu herkömmlichen Stromheizungen bis zu 80 Prozent elektrische Energie einsparen, befinden sich Wärmepumpen in Zeiten wachsenden Interesses an der Dekarbonisierung im Aufwind. So verzeichnete die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz im Jahr 2022 einen Absatz von circa 41 200 Einheiten in der Schweiz. In Deutschland lag die Zahl der verkauften Heizungswärmepumpen laut Statista sogar bei rund 236 000, was einem beeindruckenden jährlichen Wachstum von über 20 Prozent respektive über 50 Prozent entspricht. ■

Real Estate – Fakten und Zahlen

Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



Unser Anlageuniversum



Swiss Life Asset Managers hält derzeit keine Immobilien in Polen, Ungarn, Slowenien und der Slowakei.

Transaktionsvolumen Immobilien



(in CHF Mrd.)
(Durchschnitt 2020, 2021, 2022)

Mitarbeitende



Alle Zahlen per 30. Juni 2023, sofern nicht anders angegeben.



Kontakt

Swiss Life Asset Managers

Rossitza Tzvetkova

Head Sales Switzerland

Direkt: +41 43 547 70 01

rossitza.tzvetkova@swisslife-am.com

Impressum: *Herausgeber:* Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • *Redaktion:* Rossitza Tzvetkova / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers, Hendrik Herberhold / Swiss Life Asset Managers • *Koordination/Lektorat:* Texthafen, hafentext@texthafen.ch • *Layout/Design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Fotos:* Arbalète, Fotowerder • Erscheinungsweise: halbjährlich

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website:

www.swisslife-am.com

Folgen Sie uns auf 

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

Haftungsausschluss: *Die vorliegende Publikation enthält Werbung.* Der Kreis der Anleger der Anlagestiftung Swiss Life ist beschränkt auf Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die ihrem Zweck nach der beruflichen Vorsorge dienen, und Personen, die kollektive Anlagen für diese Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Sämtliche Dokumente zu den Anlagegruppen, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 547 71 11 bezogen werden.

Der Swiss Life REF (CH) ESG European Properties richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG).

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

Der Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF richtet sich neben den gemäss KAG qualifizierten Anlegern in der Schweiz auch (I) an Anleger mit Sitz 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) an Anleger ausserhalb der EU oder des EWR, 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, PRIIPs KID und neuester Jahres-/Halbjahresbericht), die als alleinige Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen gelten, beschaffen und sie sorgfältig lesen. Sie sind kostenlos in gedruckter oder elektronischer Form bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich und auf www.swisslife-am.com erhältlich. Die in dieser Dokumentation erwähnten Fonds sind in der Schweiz und im Grossherzogtum Luxemburg domiziliert.

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 entstandenen 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. Quelle: Swiss Life Asset Managers (sofern nichts anderes vermerkt). Alle Rechte vorbehalten. **Kontakt:** info@swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

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

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