

Juni 2024

# Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife  
Asset Managers



146

**Via Cremignone, Sorengo**

Nachhaltig wohnen in der Residenza «Gea»

**Allmendstrasse, Zürich**

Markanter Bürokomplex im Neubauquartier

**Fritz-Remy-Strasse, Offenbach am Main**

Hohe Lebensqualität dank smarten Sanierungen

# Inhalt

**3** **Wirtschaftslage**  
Immobilienbranche mit intakten  
Aussichten

**4** **Wohnhaus, Sorengo**  
Attraktives Wohnen im  
Naherholungsgebiet

**6** **Wohnhaus, Zürich**  
Umgenutzter Bürobau schafft  
neuen urbanen Wohnraum

**8** **Wohnüberbauung,  
Obergösgen**  
Wohnkonzepte für alle  
Lebensphasen

**10** **Bürokomplex, Zürich**  
Blickfang im ehemaligen  
Industriegebiet

**12** **Wohnliegenschaft,  
Zürich**  
Neuer Wohnraum dank  
Aufstockung

**14** **Wohnüberbauung,  
Offenbach am Main**  
Umsichtig saniert, Leerstand  
minimiert

**16** **Wohnungsknappheit**  
Swiss Life Asset Managers  
arbeitet an Lösungen



## Editorial

In der aktuellen Ausgabe des Exposé können wir Ihnen Erfreuliches berichten: Nachdem steigende Zinsen 2022 und 2023 die Branche verunsichert haben und Pessimisten schon eine Wiederholung der Immobilienkrise der Neunzigerjahre befürchteten, präsentiert sich die wirtschaftliche Ausgangslage heute deutlich positiver – insbesondere für Immobilienanlagen.

In dieser Ausgabe fokussieren wir speziell auf die Wohnungsknappheit, die sich vor allem in Schweizer Städten akzentuiert. Die gesamthaft stabile Wirtschaftslage hat auch eine Schattenseite: Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig an, während das Angebot immer weniger mithalten kann.

Gewisse strukturelle Hürden im Wohnungsbau verschwinden nicht von heute auf morgen (etwa immer mehr und komplexere Genehmigungsprozesse und Auflagen, die zu längeren Bewilligungsfristen führen). Darum gilt es Lösungen zu finden, die relativ schnell umgesetzt werden können. Dazu gehören unserer Meinung nach vor allem zwei Ansätze: Gebäude umnutzen oder aufstocken.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen an Beispielen aus dem Immobilienportfolio von Swiss Life Asset Managers, wie durch geschickte Umnutzung oder Aufstockung nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden kann, der wirtschaftlich profitabel ist und der ganzen Gesellschaft zugute kommt.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Rossitza Tzvetkova  
Head Sales Switzerland

# Warum keine Immobilienkorrektur wie in den 1990ern droht

Steigende Zinsen schreckten 2022 und 2023 die Immobilienbranche auf. Manche befürchteten eine Preiskorrektur wie in den 1990ern. 2024 ist die ökonomische Ausgangslage deutlich anders. Inflations- und Zinserwartungen liegen tiefer und die Treiber des Immobilienmarktes sind mehr als intakt.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Der Immobilienmarkt hat eine bemerkenswerte Hausse erlebt: Die Preise für Anlageobjekte sind von 2004 bis zum ersten Quartal 2024 um 107% gestiegen (zum Vergleich: Der SMI-Aktienindex stieg im selben Zeitraum um 129%). Mitte 2022 schoss die Inflation über das Zielband von 2%, die Zinsen kletterten kurzfristig um über 1,5 Prozentpunkte. Investoren fragten sich, ob Preiskorrekturen wie in den 1990ern folgen könnten.

Denn eine ökonomische Erkenntnis der 1990er war, wie deutlich Immobilienpreise auf steigende Zinsen reagieren. Damals folgten grosse Preisabschläge, und das über sieben Jahre hinweg. Dem vorgegangen waren eine überhitzte Wirtschaft und eine straffe Geldpolitik bei anhaltend hohen Inflationsraten von 5,8% und 4,0% in den Jahren 1991 bzw. 1992 (vgl. Tabelle). Variable Hypotheken, die damals verbreitetste Finanzierungsform für Immobilienanlagen, kosteten jährlich über 7%. Und schliesslich bescherten die hohen Zinsen der Schweizer Wirtschaft eine Rezession: Auf ein BIP-Wachstum von 3,7% folgten jährliche Rückgänge um 0,9% und 0,5%. Die Zuwanderung brach ein, womit das jährliche Bevölkerungswachstum drastisch abnahm und 1997 einen Tiefstand erreichte. Der Büroflächenleerstand betrug zeitweise über 10%,

	Zinsen/Hypotheken	BIP-Wachstum	Inflation
Heute	≈ 2% Mehr Fixhypotheken Geringere Belehnung	2023: +0,7% 2024*: +1,2% 2025*: +1,0%	+2,1% +1,1% +0,7%
1990er	> 7% über zwei Jahre Variable Hypotheken	1991: -0,9% 1992: -0,5%	+5,8% +4,0%

\*Prognose Swiss Life Asset Managers im Basisszenario

der Wohnungsleerstand erreichte 1998 einen Rekordwert von 1,85%.

Das heutige Wirtschaftsumfeld präsentiert sich dagegen deutlich anders. Die Inflationsrate lag mit 1,4% im April 2024 wieder so tief wie vor zwei Jahren. Damit besteht für die Geldpolitik im Gegensatz zu den 1990ern Spielraum für Leitzinssenkungen, sollte die Konjunktur sich abschwächen. Hypotheken werden aktuell mehrheitlich festverzinslich und teils unter 2% abgeschlossen, die Ausfallrisiken sind dank stabiler oder steigender Mieterträge gering.

Angebotsmieten für Wohnungen per März 2024 sind im Vorjahresvergleich um 5,5% gestiegen. Ein Trend, der anhalten dürfte, wo doch die Anzahl baubewilligter Wohnungen 14% unter dem langjähri-

gen Durchschnitt, der Wanderungssaldo 45% darüber liegt (per Ende Q1 2024). Auch Mieten für Büro- und Verkaufsflächen haben im Spitzensegment zugelegt. Mit aktuell fast vier Stellen pro zehn Arbeitssuchende, ein im Zeitvergleich hoher Wert, dürften sich Beschäftigtenwachstum und Geschäftsflächennachfrage fortsetzen. Für das BIP-Wachstum sind wir für 2024 und 2025 zwar nur vorsichtig optimistisch, das im Vergleich zu den Nachbarstaaten höhere Wachstum lässt aber weiterhin einen positiven Wanderungssaldo erwarten. Die Ausgangslage ist damit also nicht nur anders als in den 1990ern, für Immobilienanlagen ist sie fundamental besser. ■

Redaktionsschluss: 16.05.2024

# Strategisch optimiert: Residenza «Gea», Via Cremignone 6/6a, Sorengo

In der Tessiner Gemeinde Sorengo ist mit der Residenza «Gea» ein neues Wohnbauprojekt von hoher Qualität entstanden, harmonisch eingebettet in die malerische

«Moderne  
Wohnkultur im Herzen  
des Tessins.»

Landschaft dieser Region. Die ruhige und grüne Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre; der Ort ist ausgezeichnet an den Verkehr angebunden – der Bahnhof Lugano ist nur eine S-Bahn-Haltestelle entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe. Das Naherholungsgebiet um den Lago di Muzzano ist bequem zu Fuss erreichbar.

Die Residenza «Gea» umfasst rund 3057 Quadratmeter Hauptnutzfläche mit total 49 grosszügigen und hellen Zwei- und Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Ende 2023 fertiggestellt, sind sie für Einzelpersonen und Kleinfamilien ein attraktives Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor. Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen, kombiniert mit flexiblen Grundrissen, sorgt für eine tolle Wohnqualität. Jede Wohnung hat grosszügige Aussenflächen mit viel Privatsphäre. Ein gemeinsamer Aussenbereich fördert das Gemeinschaftsleben innerhalb der Residenza. Der grüne Pluspunkt: Die Liegenschaft liegt in einer parkähnlichen Umgebung.

Das Wohnprojekt setzt auf Nachhaltigkeit: Die Liegenschaft hat Elektro-

ladestationen, eine Wärmepumpe und eine Solaranlage auf dem Dach. Diese umweltfreundlichen Massnahmen tragen zur Reduktion des ökologischen Fussdrucks bei.

Die Residenza «Gea» ist eine attraktive Wohnmöglichkeit in der Agglomeration von Lugano. Hohe Produktequalität und aktives Assetmanagement haben dafür gesorgt, dass die Liegenschaft seit Fertigstellung voll vermietet ist.

Die Liegenschaft ist Teil eines Tauschs von Vermögensobjekten, der im Rahmen einer Portfoliooptimierung im Tessin statt fand. Durch diese Transaktion wurden das Immobilienportfolio gezielt

angepasst und die strategischen Ziele der Anlagegruppe unterstützt. Die Residenza «Gea» fügt sich nahtlos in diese Strategie ein und spielt eine bedeutende Rolle in diesem umfassenden Ansatz zur Optimierung des Immobilienbestands. ■

Die Residenza «Gea» liegt eingebettet in die malerische Landschaft der Region. *Quelle: Artisa*





Solaranlage auf dem Dach, Wärmepumpe im Keller: Das Wohnprojekt setzt auf Nachhaltigkeit. *Quelle: Artisa*

## Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG

ISIN	CH0106150136
Lancierungsdatum	30.11.2009
Portfoliomanager	Nils Linsi

### Kennzahlen\*

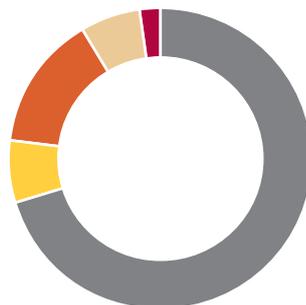
Marktwert Immobilien	CHF 4860,94 Mio.
Anzahl Liegenschaften	300
Vermietungsquote	98,38%
Fremdfinanzierungsquote	18,74%
Nettovermögen (NAV)	CHF 3836,15 Mio.
Performance YTD	1,32%
Performance 2023	1,88%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	5,87%
Performance seit Lancierung	5,31% p. a.

\* Alle Zahlen per 31.03.2024, sofern nicht anders angegeben.



### Geografische Aufteilung

Zürich	39,42%
Bern	5,56%
Innerschweiz	4,18%
Westschweiz	4,93%
Nordwestschweiz	17,12%
Ostschweiz	7,07%
Südschweiz	3,73%
Genfersee	17,99%



### Nutzungsarten

Wohnen	70,43%
Büro	6,69%
Verkauf	14,44%
Parking	6,39%
Nebennutzungen	2,05%

# Nachhaltig umgenutzt: Albisstrasse 152, Zürich

An der Albisstrasse 152 in Zürich-Wollishofen wurde ein Solitär-Bürobau aus dem Jahr 1964 zu neuem, modernem, Wohnraum umgenutzt. Der Bestands-

«Cleverer Umnutzung  
wirkt Wohnungs-  
knappheit entgegen.»

bau wurde sorgfältig umgewandelt und energetisch saniert; so sind 18 exklusive, moderne und helle Wohnungen entstanden. Mit einer Gesamtfläche von 1210 Quadratmetern hat das Gebäude einen optimalen Wohnungsspiegel, der sowohl Paare als auch Einzelpersonen anspricht, die ein selbstbestimmtes Leben in hochwertigem Ambiente suchen.

Die Liegenschaft profitiert von einer optimierten Ausnutzungsziffer, die eine grosszügige Wohnnutzung auf dem Grundstück ermöglicht. Die kurze Distanz zur Autobahn A3, Einkaufsmöglichkeiten, ein nahes Pflegezentrum sowie die Bushaltestelle direkt vor der Haustüre unterstreichen die gute Mikrolage am linken Seeufer.

Mit dem vielen Holz im Neubau wird eine attraktive und nachhaltige Architektur verfolgt. Eine Solaranlage auf dem Dach und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verstärken das Engagement für eine umweltfreundliche Energieversorgung und unterstreichen die nachhaltige Nutzung des Minergie-zertifizierten Gebäudes. Die Wohnungen punkten mit hochwertigem Langriemen-Parkett, ei-

genem Waschturm und einer modernen Küche. Exklusive Aussenflächen der einzelnen Wohnungen – die Attikawohnung hat sogar eine Dachterrasse – bieten private Rückzugsorte.

Die grosszügigen, hellen Wohnungen sind das Herzstück dieses Neubaus. Mit einem durchdachten Grundriss, der private und gemeinschaftliche Bereiche optimal nutzt, sind diese Wohnungen ideal für ein modernes, urbanes Leben. Die direkte Vollvermietung nach Projektabschluss widerspiegelt die hohe Nachfrage und Attraktivität dieser Wohnanlage.

Das Projekt an der Albisstrasse 152 steht nicht nur für eine nachhaltige Umnutzung und Aufstockung bestehender Bausubstanz, sondern auch für eine visi-

onäre Antwort auf die Wohnbedürfnisse einer modernen Gesellschaft. Mit Wohnungen, die sowohl für Paare als auch für Einzelpersonen konzipiert sind, einem direkten Zugang zum öffentlichen und individuellen Verkehr und der Nähe zu allen wichtigen Infrastrukturen ist das Umnutzungsprojekt ein gutes Beispiel für die Schaffung von nachhaltigem urbanem Wohnraum, um der Wohnungsknappheit in der Stadt entgegenzuwirken. ■

Im ehemaligen Bürobau lebt es sich heute grosszügig und modern. *Quelle: Fotowerder*





Das viele Holz sorgt auch bei den Aussenflächen für ein angenehmes Wohnklima. *Quelle: Fotowerder*

### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

ISIN CH0136837587  
Lancierungsdatum 31.10.2011  
Portfoliomanager Nils Linsi

#### Kennzahlen\*

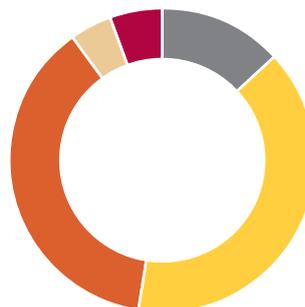
Marktwert Immobilien CHF 2524,80 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 110  
Vermietungsquote 96,42%  
Fremdfinanzierungsquote 23,50%  
Nettovermögen (NAV) CHF 1857,04 Mio.  
Performance YTD 0,01%  
Performance 2023 1,63%  
Performance 2022 4,71%  
Performance 2021 5,93%  
Performance seit Lancierung 4,72% p. a.

\* Alle Zahlen per 31.03.2024, sofern nicht anders angegeben.



#### Geografische Aufteilung

■ Zürich	43,39%
■ Bern	5,21%
■ Innerschweiz	10,89%
■ Westschweiz	2,90%
■ Nordwestschweiz	8,03%
■ Ostschweiz	6,36%
■ Südschweiz	1,64%
■ Genfersee	21,59%



#### Nutzungsarten

■ Wohnen	13,29%
■ Büro	39,37%
■ Verkauf	37,49%
■ Parking	4,52%
■ Nebennutzungen	5,33%

# Wegweisend altersgerecht: Losterferstrasse/Steinengasse, Obergösgen

An der Losterferstrasse und Steinengasse in Obergösgen vereint seit 2020 ein wegweisendes Wohnprojekt nachhaltiges und altersgerechtes Wohnen. Sechs Mehrfamilienhäuser mit über 5000 Quadrat-

«Ein Zuhause für alle Lebensphasen.»

metern Wohnfläche wurden nach dem Minergie-Standard erbaut. Die Häuser sind massiv gebaut, haben extensiv begrünte Flachdächer und eine thermische Solaranlage. Für ihre barrierefreie Mobilität wurde die Siedlung ausgezeichnet mit dem Label LEA (Living Every Age) Platinum.

Das Quartier in Obergösgen ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden – die nächste Bushaltestelle ist nur 150 Meter entfernt. Ebenso liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs in bequemer Gehdistanz. Die 71 Wohnungen schaffen mit ihren angenehmen Eichenparkettböden eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die langfristige Partnerschaft mit der Oase Service AG, Obergösgen, die Wohnkonzepte für das Leben im Alter betreibt. Dank dieser Kooperation gibt es ein umfassendes Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen, vom betreuten Wohnen bis zur Langzeit- und Palliativpflege. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen unabhängig vom Gesundheitszustand selbstbestimmt leben können – ein Angebot, das eine hohe Nachfrage hat. Zudem

gibt es eine Physiotherapiepraxis, einen Fitnessraum und einen Coiffeursaloon.

Die Oase betreibt zudem ein Restaurant, das die Mahlzeiten auch auf Zimmer liefert und externen Gästen offensteht. Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern, können flexibel in Anspruch genommen werden, je nach den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Siedlung bietet älteren Menschen die Möglichkeit, ihr Leben nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu geniessen. Sie ermöglicht eine soziale Durchmischung mit den anderen Bewohnern des Quartiers. Neben den um-

fangreichen Dienstleistungen werden regelmässig Aktivitäten, Vorführungen und Veranstaltungen angeboten, die das gemeinschaftliche Leben fördern und einen abwechslungsreichen, bereichernden Alltag schaffen.

Die Siedlung in Obergösgen bietet neuen erweiterten Wohnraum für alle Lebensphasen und ein umfassendes Betreuungskonzept, das den Bedürfnissen und Erwartungen älterer Menschen gerecht wird. ■

Das Wohnprojekt ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. *Quelle: Oase Service AG*





Die Siedlung wurde für ihre barrierefreie Mobilität ausgezeichnet. *Quelle: Oase Service AG*

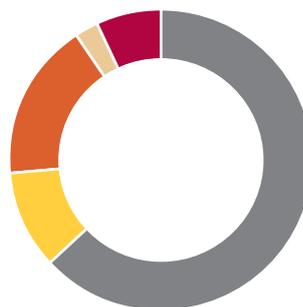
### Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG

ISIN CH0385556482  
Lancierungsdatum 30.11.2017  
Portfoliomanager Nils Linsi

#### Kennzahlen\*

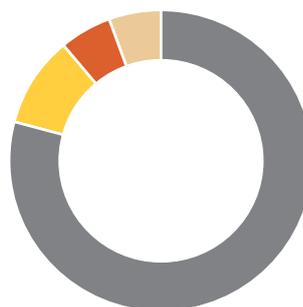
Marktwert Immobilien CHF 605,35 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 17  
Vermietungsquote 98,37%  
Fremdfinanzierungsquote 10,29%  
Nettovermögen (NAV) CHF 532,89 Mio.  
Performance YTD 1,08%  
Performance 2023 1,85%  
Performance 2022 4,95%  
Performance 2021 6,29%  
Performance seit Lancierung 4,78% p. a.

\* Alle Zahlen per 31.03.2024, sofern nicht anders angegeben.



#### Geografische Aufteilung

Zürich	63,09%
Bern	10,56%
Nordwestschweiz	17,15%
Ostschweiz	2,31%
Südschweiz	6,88%



#### Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	79,20%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	9,86%
Services und Verkauf	5,39%
Nebennutzungen und Parking	5,55%

# Markant neu gestaltet: Bürobau im Verdichtungsgebiet Manegg, Zürich

In Zürichs Süden liegt die Manegg. Das Gebiet wurde im 20. Jahrhundert vor allem industriell genutzt, unter anderem durch die Sihl-Papierfabrik, die 2007 schloss. Der

«Nabe am Erholungsgebiet, verkehrstechnisch gut an die Innenstadt angebunden.»

Wandel zu einem modernen, durchmischten Stadtteil wurde 2000 mit einem Testplanungsverfahren eingeleitet und 2010 mit dem privaten Gestaltungsplan Manegg besiegelt.

Heute ist die Manegg ein dichtes und nachhaltiges Neubauquartier, das von der Nähe zu Grün- und Erholungsräumen und einer guten Anbindung an die Innenstadt über die Sihltalbahn profitiert. Seit der Eröffnung des Üetlibergtunnels 2009 ist das Quartier gut über die Autobahn erreichbar.

Der 2022 in Betrieb genommene Bürokomplex Allmendstrasse 140 ist ein markanter Vertreter dieses aufstrebenden Quartiers. Direkt an der neu gestalteten Durchgangssachse gelegen, ist er gut sichtbar und bietet auf sechs Etagen knapp 23 000 Quadratmeter Bürofläche. Hauptmieter ist ein globaler Anbieter von Softwarelösungen für Finanzinstitute.

Die Liegenschaft besteht aus einem Neubau und einem zurückversetzten Be-

standsbau, der bis auf die Rohbaustrukturen neu gestaltet wurde. Die beiden Teilgebäude sind im Erdgeschoss über einen Sockelbau verbunden, in dessen überhoher Halle es ein Restaurant gibt.

Die Bürogeschosse haben dank grosszügiger Fensterfronten reichlich Tageslicht und sind gut unterteilbar. Der Minergie-P-Standard bietet eine hochwertige und luftdichte Gebäudehülle und im Sommer einen optimalen Hitzeschutz. Eine Wärmepumpenanlage heizt und kühlt, die Energieleistungen werden über das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich bezogen. ■

Im Erdgeschoss verbindet ein Sockelbau die beiden Teilgebäude. *Quelle: Fotowerder*





Die hochwertige und luftdichte Gebäudehülle sorgt im Sommer für optimalen Hitzeschutz. *Quelle: Fotowerder*

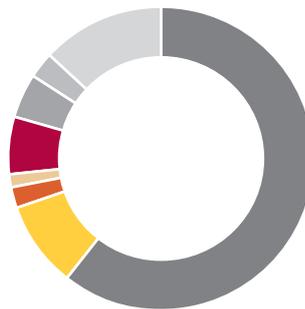
**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (LUX) ESG  
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123  
Lancierungsdatum 31.10.2012  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

**Kennzahlen\***

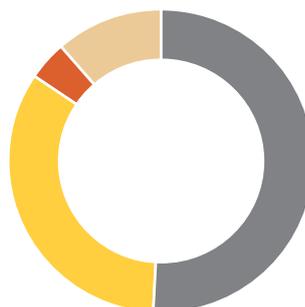
Marktwert Immobilien CHF 1520,42 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 42  
Vermietungsquote 96,98%  
Fremdfinanzierungsquote 25,39%  
Nettovermögen (NAV) CHF 1100,21 Mio.  
Performance YTD -0,10%  
Performance 2023 0,84%  
Performance 2022 4,84%  
Performance 2021 6,41%  
Performance seit Lancierung 4,53% p. a.

\* Alle Zahlen per 31.03.2024, sofern nicht anders angegeben.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	60,78%
Bern	9,07%
Innerschweiz	2,12%
Westschweiz	1,42%
Nordwestschweiz	6,23%
Ostschweiz	4,64%
Südschweiz	2,86%
Genfersee	12,88%



**Nutzungsarten**

Büro	50,95%
Verkauf	33,62%
Parking	4,27%
Nebennutzungen	11,16%

# Vorausschauend aufgestockt: Triemlistrasse 153/155, Zürich

Unweit des Triemli entstanden 1980 die markanten Punktgebäude Triemlistrasse 153/155. Die Architektur umfasst eine dreispännige Anordnung der Treppenhäuser,

«Erweiterung im Bestand für nachhaltige Wohnraumförderung.»

die 18 Wohnungen mit einem bis drei Zimmern erschliessen. In den Erdgeschossen liegen drei Gewerberäume. Bei der Gestaltung der Wohnungen wurde besonders auf eine dreiseitige Zimmerausrichtung sowie

auf eine getrennte WC/Bad-Anordnung geachtet. Bereits beim Bau wurden Wohnungsmix und Grundrissqualitäten mit zeitloser Gestaltung und klarer Linienführung an die Bedürfnisse zukünftiger Mieter angepasst. 40 Jahre später ist das eine optimale Grundlage für die Neuausrichtung und Erweiterung der Liegenschaft.

Im Jahr 2022 wurde die Liegenschaft umfassend saniert. Mit einer Investition von rund 6,5 Millionen Franken wurde die Immobilie für die nächsten 40 Jahre fit gemacht. Im Inneren wurden Küchen, Bäder und Leitungen modernisiert sowie Böden, Wände, Decken und Elektrik erneuert. Die Fassade wurde energetisch komplett saniert, dabei wurden Aussenwärmedäm-

mung, neue Fenster und Rollläden installiert. Die zuvor separaten Küchen wurden zum Wohnraum hin geöffnet, mit einer Theke zur Raumteilung.

Dank einem Attikageschoss pro Gebäude gibt es nun total 22 Wohnungen. Die vier neuen Zwei-Zimmer-Wohnungen wurden ebenfalls auf drei Seiten ausgerichtet. Die Innenräume mit ihren effizienten Grundrissen sind gut möblierbar, was den Wohnkomfort maximiert.

Durch die Investition sind die Gebäude wieder langfristig ausgerichtet. Dank ihrer gut erschlossenen Lage in Stadtnähe wurde auch die Grundlage für stabile zukünftige Erträge auf einem deutlich höheren Niveau gelegt. ■

Die Wohnungen punkten mit zeitloser Gestaltung und klarer Linienführung. *Quelle: Fotowerder*





Ruhige Lage in Stadtnähe, den Zürcher Hausberg vor der Tür. *Quelle: Fotowerder*

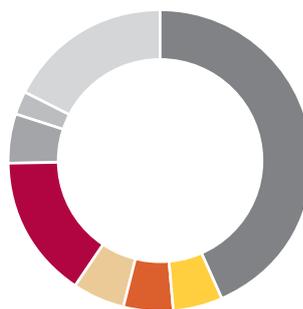
**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties**

ISIN CH0293784861  
Lancierungsdatum 02.11.2015  
Portfoliomanager Marcel Schmitt

**Kennzahlen\***

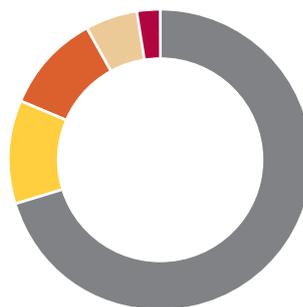
Marktwert Immobilien CHF 2505,3 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 157  
Vermietungsquote 98,68%  
Fremdfinanzierungsquote 26,37%  
Nettovermögen (NAV) CHF 1820,0 Mio.  
Performance YTD 1,66%  
Performance 2023 3,58%  
Performance 2022 -8,72%  
Performance 2021 6,83%  
Performance seit Lancierung 5,92% p. a.

\* Alle Zahlen per 31.03.2024, sofern nicht anders angegeben.



**Geografische Aufteilung**

Zürich	43,56%
Bern	5,22%
Innerschweiz	5,16%
Westschweiz	5,59%
Nordwestschweiz	15,24%
Ostschweiz	5,28%
Südschweiz	2,52%
Genfersee	17,43%



**Nutzungsarten**

Wohnen	70,43%
Büro	11,21%
Verkauf	10,54%
Parking	5,45%
Nebennutzungen	2,38%

# Langfristig attraktiv: Fritz-Remy-Strasse 5–13, Offenbach am Main

Die Wohnliegenschaft in der Fritz-Remy-Strasse 5–13 in Offenbach am Main ist seit 2020 im Portfolio des Immobilien-

«Wohnraum erhalten,  
Lebensqualität stetig  
steigern.»

fonds. Offenbach am Main gehört zur Stadtregion Frankfurt am Main mit über 2,7 Millionen Einwohnern. Die Stadt ist ausgezeichnet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und vereint die Nähe zur Grossstadt mit attraktiven Mieten.

Die Liegenschaft besteht aus fünf Gebäudeteilen mit total 317 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 22094 Quadratmetern. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sind vollständig an teils langjährige Mieter vermietet. Die Wohnungsgrössen sind sehr gefragt und eignen sich für Singles, Paare und Kleinfamilien mit begrenztem Mietbudget.

Das Objekt wurde 1970 gebaut; deshalb wurden bereits beim Kauf 2020 diverse Renovationsmassnahmen geplant, darunter eine Betonsanierung, eine neue Lüftung und eine Liftwartung. Zudem sollen die Wohnungen schrittweise saniert werden. 2023 wurden rund zwei Millionen Euro in die Lüftungstechnik investiert, auch um den aktuellen Brandschutzbestimmungen gerecht zu werden.

In der Vergangenheit wurde verschiedentlich renoviert. Darum sind nicht alle Wohnungen im gleichen Zustand. Bei einem Mieterwechsel wird nun jeweils totalsaniert. Seit dem Kauf wurden bereits

43 Wohnungen totalsaniert, der Anteil der sanierten Wohnungen beträgt nun rund 56%.

Durch diese Sanierungen kann die Gebäudequalität deutlich verbessert werden, ohne dass die Bewohner ausziehen müssen. Dieses aktive Assetmanagement hat den Leerstand von 7,9% (2020) auf aktuell 1,9% (2023) reduziert. Die Investition in die Gebäudequalität verbessert den Wohnstandard und die Lebensqualität der Bewohner und trägt erheblich zur Nachhaltigkeit bei, indem langfristig Abriss und Neubau vermieden werden.

Insgesamt ist die Sanierung von Bestandsimmobilien ein wichtiger Schritt in eine nachhaltigere Zukunft. Durch bessere Energieeffizienz, höhere Lebensqualität für die Bewohner und längere

Lebensdauer der Gebäude können wir einen Beitrag an die Pariser Klimaziele leisten, attraktiven Wohnraum schaffen und erhalten.

Dank stetiger Investitionen bleibt die Immobilie auch in Zukunft attraktiv, was sich in der niedrigen Leerstandsquote und der schnellen Wiedervermietung widerspiegelt. Es ist daher entscheidend, in die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude zu investieren sowie sicherzustellen, dass die Objekte den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an eine nachhaltige Zukunft gerecht werden. ■

Bei einem Mieterwechsel werden die Wohnungen totalsaniert. *Quelle: Capera*





Die 317 Mietwohnungen sind sehr gefragt: Die Grosstadt Frankfurt ist nahe, die Mieten sind attraktiv. *Quelle: Capera*

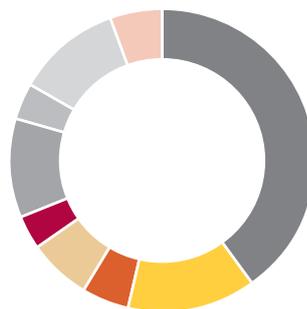
**Swiss Life Immobilienfonds:  
Swiss Life REF (CH) ESG European Properties**

ISIN CH0385415549  
Lancierungsdatum 30.11.2017  
Portfoliomanager Adrian Bamert

**Kennzahlen\***

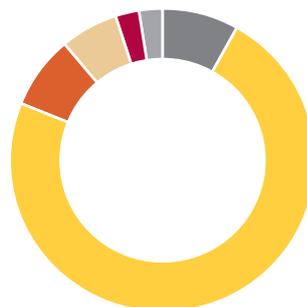
Marktwert Immobilien EUR 730,19 Mio.  
Anzahl Liegenschaften 20  
Vermietungsquote 92,40%  
Fremdfinanzierungsquote 13,62%  
Nettovermögen (NAV) EUR 610,8 Mio.  
Performance YTD -2,33%  
Performance 2022 -8,72%  
Performance 2021 6,83%  
Performance 2020 3,61%  
Performance seit Lancierung 5,49% p. a.

\* Alle Zahlen per 30.09.2023, sofern nicht anders angegeben.



**Geografische Aufteilung**

Deutschland	40,3%
Frankreich	13,7%
Niederlande	4,9%
Belgien	6,6%
Luxemburg	3,7%
Vereinigtes Königreich	10,5%
Irland	3,7%
Finnland	11,2%
Spanien	5,4%



**Nutzungsarten**

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

# Wohnraum in der Schweiz knapp: Verdichtung und Umnutzung als Lösung

In der Schweiz befeuern stetiges Wirtschaftswachstum und niedrige Arbeitslosenquote die Nachfrage nach Wohnraum. Zusätzlichen Schub verleihen hohe Zuwanderung und verändertes Wohnverhalten. Der hohen Nachfrage steht ein nur langsam wachsendes Angebot gegenüber, besonders in städtischen Zentren. Swiss Life Asset Managers arbeitet an Lösungen zur Verdichtung und Umnutzung.

Andrin Hofstetter, Strategic Project Manager & Analyst Real Estate

Die Schweizer Wirtschaft ist stabil. Die Arbeitslosenquote ist tief, die Wirtschaft wächst kontinuierlich. Doch das treibt die Nachfrage nach Wohnraum an. Die robuste Wirtschaftslage und die hohe Lebensqualität machen das Land attraktiv, was im Dezember 2023 zu einer Zuwanderungsrate führte, die 52% über dem langjährigen Durchschnitt lag. In einem durchschnittlichen Schweizer Haushalt leben immer weniger Personen, verbrauchen aber pro Kopf immer mehr Fläche;

das verstärkt die Knappheit zusätzlich. Laut einer Stellungnahme des Bundesrates hat sich der Flächenkonsum pro Person von 34 Quadratmetern im Jahr 1980 auf 46,5 Quadratmeter im Jahr 2022 erhöht, was einer Steigerung von 37% entspricht.<sup>1</sup> Im gleichen Zeitraum sank die Belegungsdichte der Durchschnittswohnung um 12%, von 2,5 auf 2,2. Der Bedarf an Wohnraum hat sich nach der Pandemie mit den immer beliebteren Homeoffice-Möglichkeiten weiter akzentuiert.

## Nachfrage deutlich grösser als Angebot

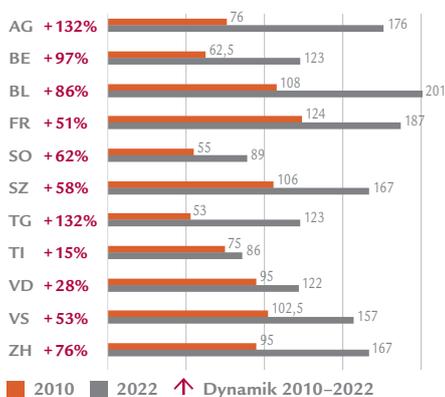
Mittlerweile übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, besonders in den urbanen Zentren wie Zürich, Genf und Basel. In diesen Gebieten sind die Leerstände deutlich niedriger als im nationalen Durchschnitt, mit einer Verringerung der Leerwohnungsziffer von Mietwohnungen in der gesamten Schweiz um 0,96 Prozentpunkte in den letzten zwei Jahren.

Trotz der starken Nachfrage ist das Angebot relativ unelastisch: Die Anzahl neu gebauter Wohnungen pro 10000 Einwohner sank in den letzten 20 Jahren um 5%, in den letzten 5 Jahren sogar um 23%.

## Baubewilligungsverfahren immer schwieriger

Verfahren werden länger, die Zahl an Einsprachen und Rekursen steigt

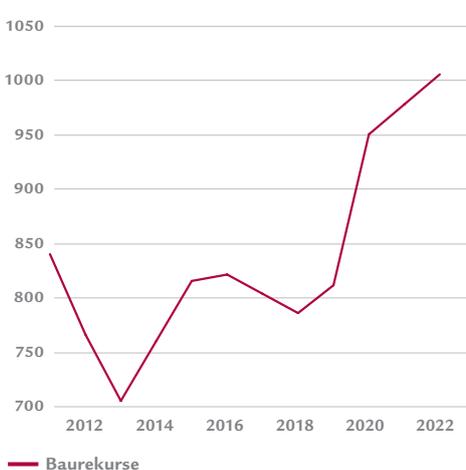
Anzahl Tage (Median) zwischen Baugesuch und Baubewilligung bei Wohnungsneubauten\*



\* inkl. Verzögerungen durch Einsprachen und Projektänderungen, aufgeführt sind nur Kantone mit mindestens 50 Wohnbaubewilligungen (Neubau) 2022 und 2010

Quelle: Darstellung Swiss Life, Datenerhebung Zürcher Kantonalbank

Anzahl neu eingegangener Rekurse



Quelle: Baurekursgericht des Kantons Zürich. Letzter verfügbarer Datenpunkt 2022

## Hürdenlauf bei den Genehmigungsprozessen

Die Herausforderungen im Wohnungsbau in der Schweiz sind vielfältig. Es gibt immer mehr und komplexere regulatorische Anforderungen wie Genehmigungsprozesse und Auflagen. So ist etwa die Dauer von der Einreichung eines Baugesuches bis zur Erteilung der Baugenehmigung für Wohnungsneubauten von 2010 bis 2022 in allen Kantonen gestiegen. Im Kanton Zürich verlängerte sich die Bewilligungsfrist um 76% – von 95 auf 167 Tage, mitbedingt durch Einsprachen und Projektanpassungen. Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in der Zunahme von Rekursen. Diese Bedingungen bremsen den Baufortschritt

und machen Investitionen in den Wohnimmobilienmarkt weniger attraktiv.

Die aktuelle wirtschaftliche Situation, mit den zwischenzeitlich gestiegenen Hypothekarzinsen, erhöht zusätzlich die Baukosten und beeinträchtigt die Durchführung neuer Wohnprojekte. Das zeigt sich konkret im Anstieg der Baukosten: Seit Ende 2020 sind Baukosten um rund 16% gewachsen, während der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) in der gleichen Zeitperiode um 7,1% angestiegen ist.

### In Städten wird wenig gebaut

Ein Städtemonitoring der Denkfabrik Avenir Suisse zeigt, dass in städtischen Gebieten im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden relativ wenig gebaut wird.<sup>2</sup> Angesichts der immer knapperen Bodenressourcen könnte die Verdichtung innerstädtischer Bereiche die Situation abfedern. Gemäss einer Analyse des Immobilienbewertungs- und Beratungsunternehmens Wüest Partner könnte theoretisch durch die Ausschöpfung von Verdichtungsreserven zusätzlicher Wohnraum für etwa 1,1 Millionen Menschen in der Schweiz geschaffen werden – eine signifikante Entlastung des Wohnungsmarkts.

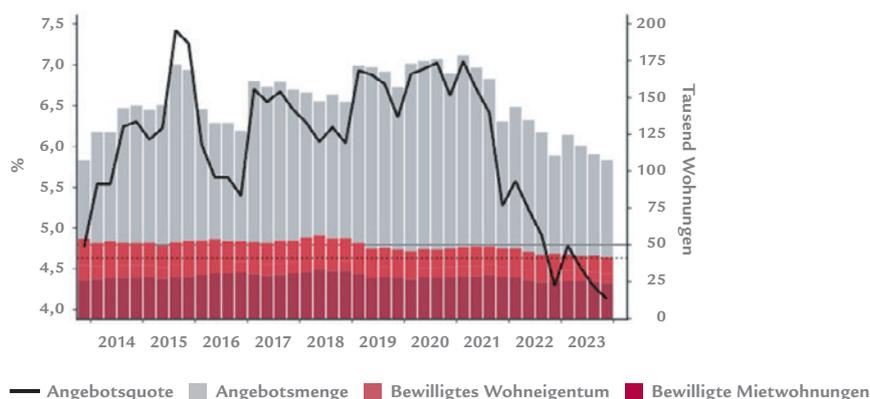
### Städte müssen mehr umnutzen ...

In den Städten wird die Umnutzung bestehender Flächen immer wichtiger. In Zürich beispielsweise liegt der Wohnungsleerstand bei 0,06% (Q3 2023), derjenige von Büroflächen bei 3,5% (Q4 2023). Auch wenn leer stehende Büroflächen aus planungsrechtlichen und ökonomischen Gründen nicht immer umnutzbar sein dürften, so kann dies zumindest als Indiz für weitere Wohnpotenziale verstanden werden. In ihrem breit gefächerten Immobilienportfolio legt Swiss Life Asset Managers darum immer auch spezielles Augenmerk darauf, wie das Wohnpotenzial bei bestehenden Objekten erhöht werden

## Neu bewilligte Wohnungen auf Tiefststand

Wohnungsangebot und Neubau weiterhin gedämpft

Angebotene und bewilligte Wohnungen in der Schweiz



Quelle: Wüest Partner AG. Letzter verfügbarer Datenpunkt Q4 2023

kann, sei das durch Umnutzungen von Büro- zu Wohnraum oder durch Aufstockungen, gerade auch im städtischen Umfeld. In den Vororten ist die Differenz mit einer Büro-Leerstandsquote von 14,6% (Q4 2023) noch deutlich ausgeprägter. Die Albisstrasse 152 in Zürich-Wollishofen (S. 6) gibt beispielhaft Einblick in die Umwandlung von Büros in Wohnräume.

### ... oder aufstocken

Darüber hinaus wird wie an der Triemlistrasse 153/155 in Zürich (S. 12) vermehrt die Möglichkeit genutzt, bestehende Gebäude aufzustocken. Mögliche Aufzönungen und angepasste Nutzungspläne ergänzen diese Ansätze, die durch Gestaltungsplanverfahren für spezielle Nutzungen weiter gefördert werden könnten.

Die Forschungsgruppe Raumentwicklung und Stadtpolitik (SPUR) der ETH Zürich hebt in ihrer Studie hervor, dass für eine erfolgreiche Verdichtung und deren Akzeptanz bei der Bevölkerung ökologische und soziale Begleitmassnahmen

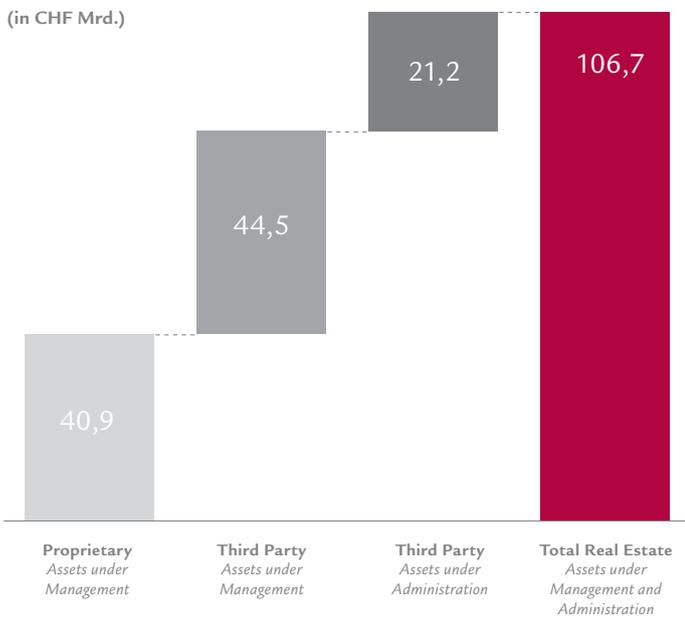
eine wesentliche Rolle spielen. Werden bestehende Siedlungsbestände durch innerstädtische Entwicklung und Investitionen in den Bestand erneuert, kann nicht nur graue Energie eingespart, sondern auch die historische Substanz und der Charakter von Quartieren bewahrt werden. Umnutzung und Aufstockung können somit als besonders nachhaltige Formen der Wohnungsproduktion angesehen werden, und an begehrten Lagen insbesondere auch als ökonomisch interessante. Swiss Life Asset Managers arbeitet mit Nachdruck an einer Reihe von Lösungen, die sowohl ökonomischen als auch gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen im Spannungsfeld des immer knapper werdenden Angebots an zusätzlichem Wohnraum gerecht werden sollen. ■

1) Flächenverbrauch | Bundesamt für Statistik (admin.ch)

2) Städtischer Wohnungsbau hinkt hinterher – Avenir Suisse (avenir-suisse.ch)

# 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 2021, 2022, 2023)

## Mitarbeitende



Alle Zahlen per 31. Dezember 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 • **Lektorat:** Texthafen, hafen@texthafen.ch • **Layout/Design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Fotos:** Artisa, Capera, Fotowerder, Oase Service AG •  
© Swiss Life Asset Management AG, Juni 2024

### Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website:

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

Folgen Sie uns auf 

Swiss Life Asset Management AG: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, [info@swisslife-am.com](mailto: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 nebst 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](http://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 diesen 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](mailto: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](mailto:info@swisslife-am.com)