

Juni 2022

Exposé

Immobilienanlagen Schweiz



SwissLife
Asset Managers



«amRietpark» in Schlieren –
Leben und Arbeiten im ehemaligen Industrieareal

«Rhyvage» in Rheinfelden –
Wohnüberbauung mit Living Services

«Culinarium» in Arlesheim –
Gewerbeliegenschaft mit Brauereianschluss

Inhalt

3

Positive Perspektiven

Aufschwung am Arbeitsmarkt
zieht Büromarkt mit

4

Löwenstrasse, Zürich

Unten arbeiten, von der Dachterrasse
den Blick auf Zürich geniessen

6

«amRietpark», Schlieren

Diese Büroliegenschaft treibt es bunt

8

«Rhyvage», Rheinfelden

Dienstleistungen erleichtern das Leben
in altersgerechten Wohnungen

10

«Culinarium», Arlesheim

Körperertüchtigung und Kulinarik
im Minergiebau

12

Pfreundhofstrasse, Affoltern am Albis

Wohnsiedlung setzt auf Holz bei
Konstruktion und Heizung

14

Büromarkt

Mieter bleiben guten Standorten treu



Editorial

Vor einem halben Jahr ist unser letztes Exposé erschienen, bei dem wir den Fokus auf Retail-Immobilien gesetzt hatten. Seither hat sich der Immobilienmarkt einen Schritt weiterentwickelt. Während sich die Verunsicherung um den Bereich Retail beruhigt hat, setzen viele Investoren Fragezeichen bei den neuen Arbeitsmodellen und dem Büromarkt. Die Auslastung der Büroflächen hat sich zwar rasant erholt, auf das Level von 2019 kommt die Belegung der Arbeitsplätze aber bei weitem noch nicht.

Die neu gewonnene Flexibilität wird rege genutzt, auch in unseren Teams. Bei Swiss Life Asset Managers und bei der Livit AG kombiniert das neue «Mobile Office» das Beste aus Büroalltag und Homeoffice. Die hohen Produktivitätslevel sowie der Digitalisierungsschub sind geblieben, der persönliche Austausch bringt aber nun auch die Freude an den beruflichen Interaktionen zurück. Was bedeutet dies für den Büro-Immobilienmarkt? Wir haben unsere Büromieter befragt und eine positive Rückmeldung erhalten. Büros bleiben hoch im Kurs, nicht nur an zentralen Lagen. Wie auch Mietpreisstatistiken belegen, sind Büromieten im Schnitt seit Ende 2019 sogar kräftig angestiegen. Diese Trends haben wir für Sie genauer untersucht.

In einer frischen Form, mit Videos und einem Interview, führen wir Sie erneut durch unsere Anlageprodukte. Es gibt viel Neues zu entdecken, nicht nur zu Büroimmobilien.

Viel Spass auf dieser Entdeckungstour!

Marie Seiler MRICS, CFA
Head Third Party Real Estate CH

Arbeitsmarkt trotz Rezessionsängsten

Der Schweizer Arbeitsmarkt erlebt einen Aufschwung, der Geschäftsflächenmarkt dürfte mitschwingen. Damit ergeben sich aussichtsreiche Perspektiven im Immobilienmarkt – trotz der neuen Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie einer sich straffenden Geldpolitik.

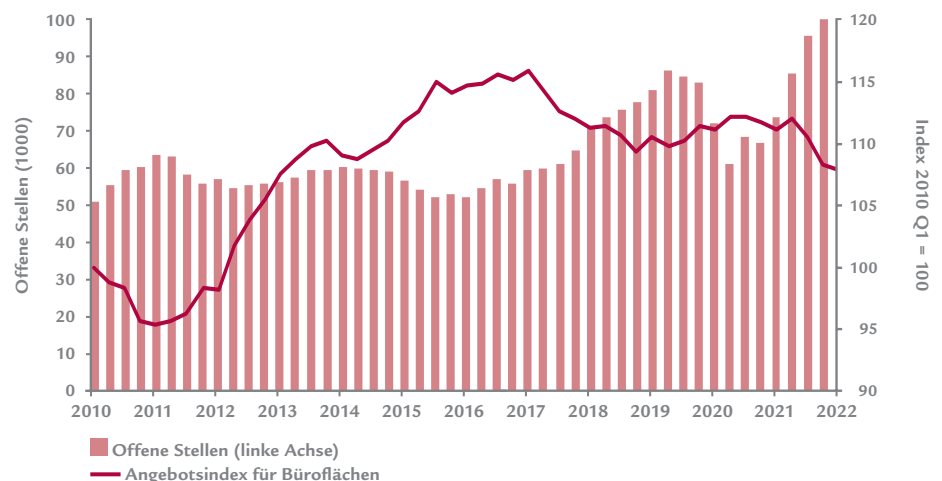
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

Kaum war die flächendeckende Maskenpflicht in der Schweiz am 17. Februar 2022 aufgehoben, folgte eine Woche später der nächste Tiefschlag, der die Schweiz und Europa erneut tief verunsicherte: Russische Truppen marschierten überraschend in der Ukraine ein. Die veränderte geopolitische Situation überlagert zwei andere Entwicklungen, die das aktuelle Marktumfeld bestimmen: die bestehenden Lieferengpässe von Waren, vordergründig aus China, sowie die einsetzende Straffung der Geldpolitik wegen Inflationsraten, die höher als erwartet ausfallen. Eine erste Leitzinserhöhung der SNB dürfte im letzten Quartal 2022 erfolgen.

Dem entgegen stehen die Zeichen am Schweizer Arbeitsmarkt auf Dynamik. Seit Anfang 2021 stieg die Anzahl offener Stellen laut Bundesamt für Statistik (BFS) im Vergleich zum Vorjahr um 37%, im Vergleich zum Niveau vor der Pandemie um 20%. Per Q4 2021 waren rund 100 000 neue Stellen zu besetzen, also 25% mehr als der langfristige Mittelwert. Der Adecco Job Index verzeichnete per Q1 2022 sogar eine Zunahme um 47% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Arbeitslosigkeit verringerte sich indessen auf 2,3% im April.

Diese Entwicklung geht nicht spurlos am Büromarkt vorbei, wie der Angebotsindex für Büroflächen zeigt. Das Mass für die angebotene Fläche sank bereits per Q1 2022 um 2,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal und erreicht damit den tiefsten Stand

Offene Stellen (saisonbereinigt) und Angebotsindex für Büroflächen (2010 Q1 = 100)



Quelle: BFS, Wüest Partner, Swiss Life Asset Managers

seit 2013. Der Zusammenhang dürfte sich daraus ergeben, dass vermehrt Stellen mit digitalen Kompetenzen gesucht und ausgeschrieben werden – Stellen, die klassischerweise in Büros nachgefragt werden. Laut dem Adecco Job Index wird inzwischen in 49% aller Inserate mindestens eine digitale Kompetenz verlangt, insbesondere im Zusammenhang mit Computern.

Eine zunehmende Digitalisierung heisst aber nicht in jedem Fall, dass jede neue Stelle mehr Bürofläche schafft. Hybrides oder mobiles Arbeiten wird zumindest zu einem gewissen Grad bleiben, das ist unbestritten. Mögliche Konsequenzen bei

den Büromarktmieten nach Region lassen sich hierzu bereits ablesen, wie der Artikel auf Seite 14 beleuchten soll. Dennoch ist damit zu rechnen, dass der ansteigenden Anzahl Stellen ein Beschäftigtenwachstum folgen wird und als Konsequenz vermehrt Büroflächen nachgefragt werden. Somit bestehen trotz veränderter geopolitischer Ausgangslage und leicht stärker steigenden Preisen solide Aussichten für das Marktumfeld in der Schweiz. ■

Redaktionsschluss: 16. Mai 2022

Zürich: Gemischte Nutzung an exzellenter Lage

Die Liegenschaft Löwenstrasse 16 profitiert von der hervorragenden innerstädtischen Lage in einem von Geschäftshäusern

«In Zeiten von hybridem Arbeiten können hier attraktive Arbeitsplätze angeboten werden.»

geprägten Quartier. Das schlichte Erscheinungsbild und die architektonisch hochwertige Bauqualität sind charakteristisch für das Objekt, das 2013 errichtet wurde.

Die Liegenschaft weist eine gemischte Nutzung auf. Das Erdgeschoss verfügt über grosszügige, gut einsehbare und moderne Verkaufsflächen, die langfristig vermietet sind. Die darüber liegenden drei Vollgeschosse sind jeweils mit separaten Nasszellen ausgestattet und sind unabhängig voneinander ausbau- und nutzbar. Die einzelnen Büroeinheiten haben jeweils 160 Quadratmeter Mietfläche pro Geschoss und können flexibel und individuell genutzt werden. Die exklusive Attikawohnung rundet die Liegenschaft ab und überzeugt durch eine grosszügige Dachterrasse mit fantastischer Sicht über Zürich.

Die Liegenschaft hat eine hervorragende Mikro- und Makrolage, eine hochwertige Bausubstanz und flexibel nutzbare einzelne Mietflächen. So können hier in Zeiten von hybridem Arbeiten attraktive Arbeitsplätze angeboten und dadurch eine stabile Mietertragsentwicklung sichergestellt werden.

Die Liegenschaft wurde im März 2022 im Rahmen eines Asset-Swaps erworben. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich im Portfolio der Anlagestiftung Swiss Life und erfüllt die hohen Standort- und Qualitätsansprüche des Portfolios vollumfänglich. ■

Im Erdgeschoss liegen grosszügige Verkaufsflächen, im Dachgeschoss eine Attikawohnung mit einladender Dachterrasse. *Quelle: Fotowerder*





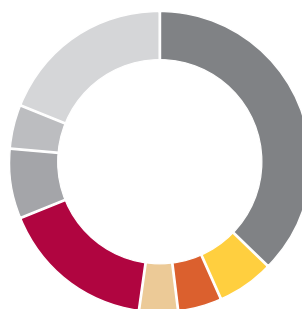
Die Löwenstrasse ist eine beliebte und vielfältige Einkaufsstrasse im Herzen von Zürich. *Quelle: Fotowerder*

**Anlagestiftung Swiss Life:
Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG**

ISIN CH0106150136
Lancierungsdatum 30.11.2009
Portfoliomanager Nils Linsi

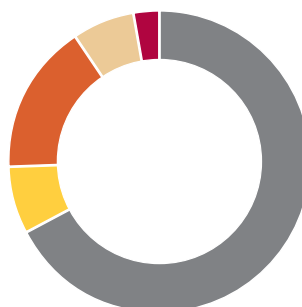
Kennzahlen per 31.03.2022

Marktwert Immobilien CHF 3740,85 Mio.
Anzahl Liegenschaften 234
Vermietungsquote 97,70%
Fremdfinanzierungsquote 10,93%
Nettovermögen (NAV) CHF 3288,59 Mio.
Performance YTD 2,75%
Performance 2021 5,87%
Performance 2020 4,94%
Performance 2019 5,37%
Performance seit Lancierung 5,74% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	37,44%
Bern	6,15%
Innerschweiz	4,69%
Westschweiz	4,18%
Nordwestschweiz	16,46%
Ostschweiz	7,72%
Südschweiz	4,58%
Genfersee	18,77%



Nutzungsarten

Wohnen	67,43%
Büro	7,20%
Verkauf	16,08%
Parking	6,75%
Nebennutzungen	2,53%

Schlieren: Grösste Büroliegenschaft im Areal «amRietpark» erworben

Im Dezember 2021 wurde die Liegenschaft an der Wiesenstrasse 15–19 in Schlieren mit rund 13 000 Quadratmeter vermietbarer Fläche erworben. Das Bürogebäude be-

«Die Liegenschaft überzeugt mit ihrer Lage direkt am Bahnhof Schlieren.»

findet sich im neuen Areal «amRietpark». Hier, wo einst Stoffe gefärbt und Leim produziert wurden, ist ein moderner Lebensraum für alle Generationen entstanden.

Das über 125 000 Quadratmeter grosse Areal steht für Leben, Vielfalt und Gemeinschaft im urbanen Umfeld; in seinem Herzen liegt ein 600 Meter langer Park als Begegnungsort und Verweilplatz. Die 2014 erstellte Liegenschaft überzeugt mit ihrer Lage direkt am Bahnhof Schlieren, ihren flexibel ausbaubaren Büroflächen von 300 bis über 2000 Quadratmeter pro Geschoss sowie einer eigenen Einstellhalle mit diversen E-Parkplätzen. Im Erdgeschoss befinden sich Verkaufs- und Gewerbeflächen, in den Obergeschossen hat es Büroflächen.

Das sechsgeschossige Objekt zeichnet sich durch grosszügige Raumhöhen, hohe Fensterfronten und moderne Gebäu-

detechnik aus. Auf dem begehbaren Dach liegt eine Mieterterrasse, der rückseitige Hausumschwung soll zum Verweilen einladen. Die Liegenschaft besticht durch ihre ansprechende Architektur und garantiert mit ihrer prominent gestalteten rückseitigen Fassade einen hohen Wiedererkennungswert.

In Minergiebauweise erstellt, ergänzt die Liegenschaft das bestehende Portfolio der Anlagestiftung Swiss Life optimal; sie ist dank ihrer guten Lage und der baulichen Beschaffenheit nachhaltig für die Zukunft gerüstet. ■

Mit seinen farbigen, hohen Fensterfronten ist das sechsstöckige Objekt ein echter Blickfang. *Quelle: Fotowerder*





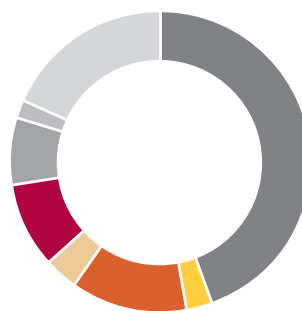
Das Dach ist begehbar und beherbergt eine Mieterterrasse. *Quelle: Fotowerder*

Anlagestiftung Swiss Life: Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

ISIN	CH0136837587
Lancierungsdatum	31.10.2011
Portfoliomanager	Nils Linsi

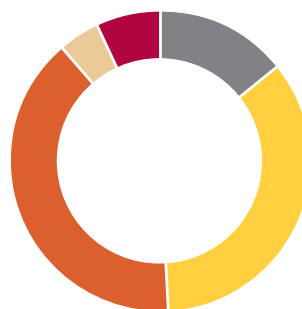
Kennzahlen per 31.03.2022

Marktwert Immobilien	CHF 2213,01 Mio.
Anzahl Liegenschaften	110
Vermietungsquote	96,82%
Fremdfinanzierungsquote	25,71%
Nettovermögen (NAV)	CHF 1590,92 Mio.
Performance YTD	1,50%
Performance 2021	5,93%
Performance 2020	4,56%
Performance 2019	4,90%
Performance seit Lancierung	5,16% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	44,66%
Bern	2,77%
Innerschweiz	12,53%
Westschweiz	3,38%
Nordwestschweiz	9,28%
Ostschweiz	7,37%
Südschweiz	1,95%
Genfersee	18,07%



Nutzungsarten

Wohnen	14,23%
Büro	34,98%
Verkauf	39,43%
Parking	4,56%
Nebennutzungen	6,81%

Rheinfelden: «Rhyvage» punktet mit massgeschneiderten Services

In der Wohnüberbauung «Rhyvage» gibt es 132 Wohnungen, 40 davon sind altersgerecht und mit LEA Platinum, dem höchsten Baustandard für altersgerechtes Bauen, zertifiziert. Die Überbauung war im April 2021 bezugsbereit. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von der Kooperation zwischen der Anlagestiftung Swiss Life und der bonacasa, die für die Swiss Life diverse Living Services für mehr Komfort und Sicherheit erbringt, damit sie ein selbstbestimmtes Leben führen können. Silvia Kurth, Concierge der bonacasa, berichtet von ihren Erfahrungen im ersten Jahr.

Swiss Life Asset Managers: Frau Kurth, Sie sind nun seit einem Jahr Concierge in der Wohnüberbauung «Rhyvage». Welche Services bietet die bonacasa den Bewohnerinnen und Bewohnern?

Silvia Kurth: Die bonacasa bietet mit ihren Living Services mehr Lebensqualität im Alltag. So können Bewohnerinnen und Bewohner bequem eine Wohnungsreinigung, einen Wäscheservice, administrative Hilfe bei unterschiedlichen Aufgaben, einen Fahrdienst oder auch einen Ferienservice für eine unbeschwerte Abwesenheit anfordern. Zur Entlastung im Alltag bin ich als persönliche Concierge der Liegenschaften die direkte Ansprechperson für die Living Services und ermögliche weiterführende individuelle Dienstleistungen.

Welche Eindrücke sind Ihnen besonders in Erinnerung geblieben?

Die Bewohnerinnen und Bewohner waren schon zu Beginn sehr an meiner Concierge-Tätigkeit und den Dienstleistungen von bonacasa interessiert. Besonders geschätzt habe ich das Vertrauen, das mir bereits beim Siedlungsstart entgegengebracht wurde.

Welche Dienstleistungen sind am beliebtesten?

Die Bewohnerschaft äussert ein ausgeprägtes Interesse an der Raumpflege, welche durch die Reinigungsfachkraft ausgeführt wird. Seitens Concierge-Service wurden diverse Abwesenheitsdienste in Anspruch genommen.

Worin sehen Sie die grössten Vorteile in einer Überbauung mit Living Services?

Neben den erwähnten Dienstleistungen können wir den Bewohnern mit dem 24/7-Notrufservice der bonacasa mehr Sicherheit und Freiheit im Alltag gewährleisten. Er garantiert eine direkte Anbindung an eine rund

um die Uhr besetzte Notfallzentrale. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen auch meine Präsenzzeiten vor Ort sehr. Während dieser Zeit kann ich mit kleinen Handreichungen deutlichen Mehrwert generieren.

Wurde vom Angebot des 24/7-Notrufdienstes nach Einzug auch noch von weiteren Mietern Gebrauch gemacht, welche sich anfänglich nicht dafür entschieden haben?

Bereits in den ersten Wochen durfte ich diverse Beratungen zu den Living Services und dem Notrufservice von bonacasa tätigen, welche ein grosses Interesse wecken. Der Beginn einer Ansiedlung ist ein Prozess, bei dem die Bewohnerschaft vernetzt werden und das Vertrauen zur Concierge und innerhalb der Siedlung aufgebaut werden muss. Bewohnerinnen und Bewohner, welche ihr Interesse am Notrufservice von bonacasa anfänglich zurückhaltend bekundet hatten, kamen zu einem späteren Zeitpunkt auf mich zurück, um die Beratungsdienstleistung in Anspruch zu nehmen. ■

Beliebter Service: helfende Hände im Haushalt. Quelle: Fotowerder





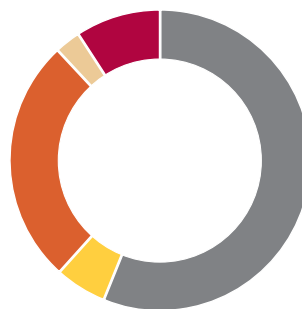
In der Wohnüberbauung «Rhyvage» sind 40 der total 132 Wohnungen altersgerecht gebaut. *Quelle: Fotowerder*

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

ISIN CH0385556482
Lancierungsdatum 30.11.2017
Portfoliomanager Nils Linsi

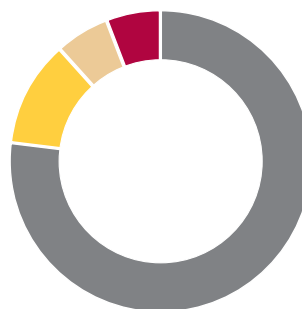
Kennzahlen per 31.03.2022

Marktwert Immobilien CHF 470,21 Mio.
Anzahl Liegenschaften 14
Vermietungsquote 98,70%
Fremdfinanzierungsquote 13,35%
Nettovermögen (NAV) CHF 391,78 Mio.
Performance YTD 2,26%
Performance 2021 6,29%
Performance 2020 5,61%
Performance 2019 5,08%
Performance seit Lancierung 5,71% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	56,36%
Bern	5,35%
Nordwestschweiz	26,35%
Ostschweiz	2,98%
Südschweiz	8,95%



Nutzungsarten

Wohnen ohne stationäres Angebot	76,98%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	11,38%
Gesundheitsimmobilien	0,0%
Services und Verkauf	5,92%
Nebennutzungen und Parking	5,72%

Arlesheim: Erfolgreiche Wiedervermietung in einer modernen Gewerbeliegenschaft

Die Liegenschaft «Culinarium» am Altenmattweg 2 wurde 2016 in Minergiebauweise erstellt und im Jahr 2020 erworben.

«Das Gebäude verfügt über rund 2600 Quadratmeter vermietbare Fläche.»

Das Büro- und Gewerbegebäude befindet sich an gut sichtbarer Lage im Gewerbequartier von Arlesheim mit zahlreichen Arbeitsplätzen. Die Gehdistanz zum Bahnhof und zwei nahe Autobahnanschlüsse

gewährleisten die schnelle Erreichbarkeit der Stadt Basel.

Das Gebäude überzeugt durch eine moderne Architektur mit zahlreichen Glaselementen an der Fassade, die Auswahl von hochwertigen Materialien sowie ihre flexible Nutzbarkeit. Die grosszügige Einstellhalle hat Platz für 72 Fahrzeuge und bietet auch E-Ladestationen. Das Gebäude verfügt über rund 2600 Quadratmeter vermietbare Fläche. Zu den grössten Mietern zählen ein Fitnesscenter im obersten Geschoss sowie ein Restaurant im Erdgeschoss, das über eine eigene Brauerei verfügt. Produziert wird hier das in der Region gern getrunkene Arli Brau.

Die Pandemie war für die grössten Mieter herausfordernd, da sie durch die behördlich angeordneten Massnahmen direkt betroffen waren. Dank partnerschaftlichen Lösungen konnten die bestehenden, lokal gut positionierten Mieter die einschneidende Zeit dennoch überstehen. Zudem ist es während der Pandemie gelungen, einige freie Flächen einer neuen Vermietung zuzuführen. Die aktive und enge Zusammenarbeit zwischen Asset Management und Vermarktung, in Kombination mit den modernen Flächenqualitäten, haben unseres Erachtens dazu geführt, dass die Vermietungssituation stabilisiert und letztlich eine Vollvermietung erzielt werden konnte. ■

Das Büro- und Gewerbegebäude «Culinarium» sticht mit seiner Architektur ins Auge. *Quelle: Fotowerder*





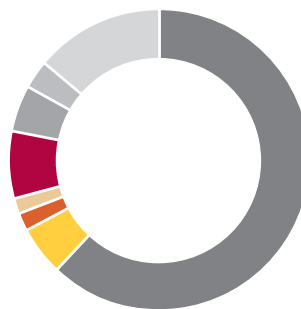
Zu den grössten Mietern gehören ein Fitnesscenter im obersten Stock und ein Restaurant im Erdgeschoss. *Quelle: Fotowerder*

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

ISIN LU0820924123
Lancierungsdatum 31.10.2012
Portfoliomanager Marcel Schmitt

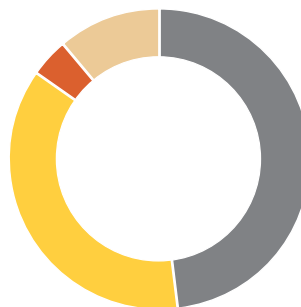
Kennzahlen per 31.03.2022

Marktwert Immobilien CHF 1462,18 Mio.
Anzahl Liegenschaften 41
Vermietungsquote 97,02%
Fremdfinanzierungsquote 23,39%
Nettovermögen (NAV) CHF 1078,92 Mio.
Performance YTD 1,46%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance 2019 4,17%
Performance seit Lancierung 5,07% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	62,11%
Bern	5,17%
Innerschweiz	2,13%
Westschweiz	1,54%
Nordwestschweiz	7,21%
Ostschweiz	5,05%
Südschweiz	3,09%
Genfersee	13,71%



Nutzungsarten

Büro	48,16%
Verkauf	36,60%
Parking	4,13%
Nebennutzungen	11,11%

Affoltern am Albis: Nachhaltig wohnen in dörflicher Umgebung

Die Wohnsiedlung «Pfruendhofstrasse 44–62» ist in neun Gebäudekörpern rund um einen lang gestreckten, mit Pavillons

«Die CO₂-Intensität konnte mit dem Umbau deutlich reduziert werden.»

und gewundenen Wegen durchzogenen Hof angeordnet. Die Überbauung aus den 80er Jahren vermittelt einen dörflichen und durchgrünten Charakter. Auf den attraktiven Aussenraum sind zahlreiche

Balkone und Sitzplätze ausgerichtet. Die leicht erhöhte Lage am östlichen Ortsrand ist optimal ans Zentrum von Affoltern am Albis angebunden: Die meisten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Freibad sind innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar.

Die Gebäude wurden 2019 vollständig renoviert und einige davon in Holzbauweise aufgestockt. Der Wohnungsmix reicht von zwei bis fünf Zimmer und beinhaltet marktgängige Wohnungsgrössen von 61 bis 124 Quadratmetern. Die CO₂-Intensität dieser Liegenschaft konnte mit dem Umbau deutlich reduziert werden.

Nebst der nachhaltigen Holzbaukonstruktion und der nun optimal gedämmten Gebäudehülle wurde auch die Wärmeerzeugung ersetzt: Die Energie kommt aus einem lokalen Fernwärmenetz, das mit Holzschneitzeln betrieben wird.

Die Atmosphäre und Lebensqualität der Siedlung wird durch die fast durchgängige Vollvermietung eindrücklich belegt. Dörfliches, nachhaltiges Wohnen in Gehdistanz zum öffentlichen Leben des Bezirkshauptorts Affoltern am Albis – eine attraktive Mischung, die es allen Beteiligten ermöglicht, ein selbstbestimmtes Leben zu führen. ■

Hier liegt das Gute nah: Einkaufsläden, Restaurants, Schule, Spielplatz. *Quelle: Fotowerder*





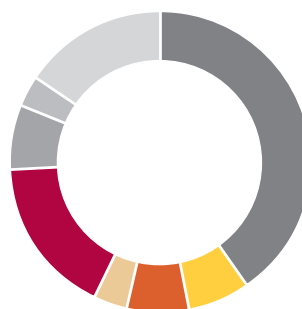
Die Überbauung profitiert von einem dörflichen und sehr grünen Charakter. *Quelle: Fotowerder*

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

ISIN CH0293784861
Lancierungsdatum 02.11.2015
Portfoliomanager Marcel Schmitt

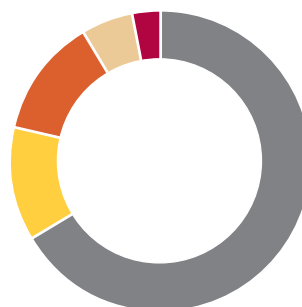
Kennzahlen per 30.09.2021

Marktwert Immobilien CHF 1999,29 Mio.
Anzahl Liegenschaften 136
Vermietungsquote 96,80%
Fremdfinanzierungsquote 21,83%
Nettovermögen (NAV) CHF 1530,3 Mio.
Performance YTD -0,08%
Performance 2021 6,83%
Performance 2020 3,61%
Performance 2019 20,87%
Performance seit Lancierung 8,55% p. a.



Geografische Aufteilung

Zürich	40,33%
Bern	6,76%
Innerschweiz	6,62%
Westschweiz	3,62%
Nordwestschweiz	17,09%
Ostschweiz	6,75%
Südschweiz	3,44%
Genfersee	15,40%



Nutzungsarten

Wohnen	66,50%
Büro	12,33%
Verkauf	12,78%
Parking	5,55%
Nebennutzungen	2,85%

Büromieter wollen an guten Lagen festhalten

Seit Pandemiebeginn gewinnen Regionen ausserhalb der etablierten Büromärkte an Attraktivität, wie die dort wachsenden Angebotsmieten belegen. Ins Wanken geraten gute Standorte für langjährige Mieter aber nicht. Dies ergab die erste Gewerbemieterbefragung in Zusammenarbeit mit dem LINK-Institut.

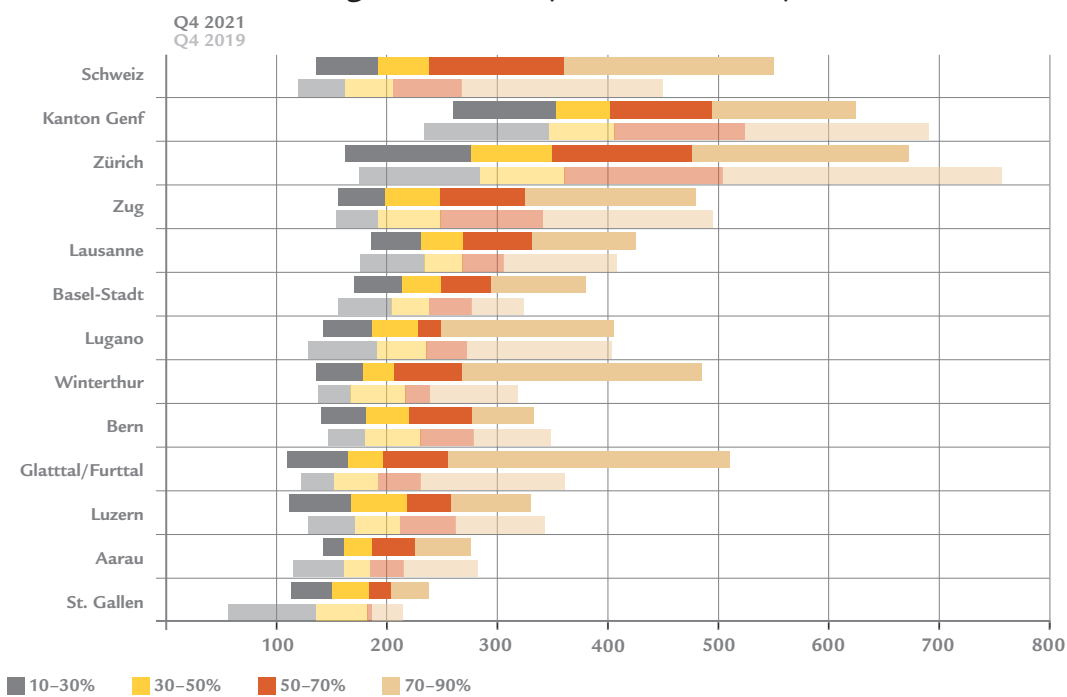
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

Unerwartet schnell kam die Aufhebung der Homeoffice-Empfehlung Ende Februar 2022. Büronutzer erhöhten in der Folge wieder rasch ihre Belegung. Doch es scheint unwahrscheinlich, dass sich die vor der Pandemie beobachteten Maximalauslastungen wieder einpendeln. Das hybride Arbeiten bleibt fester Bestandteil im

Leben mit Covid. Zunächst ein Rückblick auf die Entwicklung im Büromarkt der letzten zwei Jahre: Die Bürowelt hat sich nicht völlig neu geordnet, auch nicht deren Mietzinslandschaft. Schweizweit stiegen die Medianmieten sogar um 16% zwischen Q4 2019 und Q4 2020. Auffällig ist aber, dass es trotz einem schweizweiten Anstieg

aller Mietpreissegmente in den Topmärkten Zürich, Genf und Zug zu messbaren Kontraktionen der Angebotspreise kam. Demgegenüber erstrecken sich die Preisspannen der Regionen Winterthur oder Glatttal/Furttal neu bis in Genfer oder Zürcher Sphären. Die Mieten der höchsten Segmente stiegen hier um über 40%.

Büromieten nach Marktregion, Q4 2019 (vor der Pandemie) und Q4 2021



(CHF/m² und Jahr; Regionen der Schweiz mit Büroflächen von mehr als 1 Mio. m²)

Quelle: Wüest Partner

Indessen sanken die Angebotsmieten im selben Preissegment in den Topmärkten Zürich und Genf zwischen 6 und 11%. Auch im Kanton Zug, der in derselben Büromarktliga spielt wie Lausanne und Basel, kamen die Mieten um 3% zurück im oberen Preissegment.

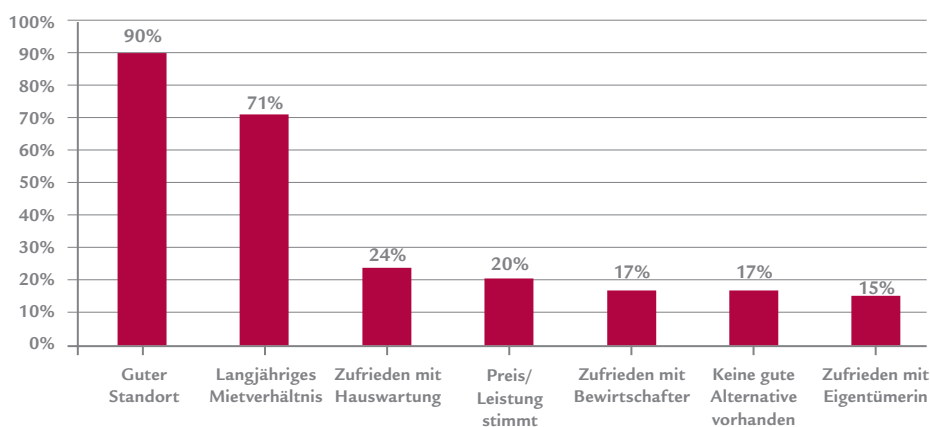
Mehr Angebot und grössere Einzugsgebiete

Die Mietanstiege scheinen nur bedingt auf ein knappes Angebot zurückzugehen. Im Gegenteil: In vielen Regionen ging das Mietpreiswachstum mit einem höheren Flächenangebot einher. Im Glatttal/Furttal stieg das Angebot um 6%, in St. Gallen um 44% und in Basel-Stadt um rund 70%. Hier geht der Anstieg jeweils auf mehr Fläche mit höherer Qualität (und damit höherem Mietzins) zurück. Demgegenüber vergrösserte sich das Angebot schweizweit in den letzten zwei Jahren nur moderat: Die ausgeschriebene Fläche stieg um rund 100 000 m², was die Angebotsziffer aber nicht tangierte. Mit 7% liegt sie schweizweit auf dem gleichen Niveau wie vor der Pandemie, was etwas über die unterschiedlichen Verläufe in den einzelnen Regionen hinwegtäuscht. Die Menge und Qualität der Flächen allein dürfte aber nur ein Grund für die leicht zunehmende Parität gewisser Büromärkte sein. Die zunehmende Hybridarbeit zeigt hier erste Einflüsse. Denn durch die Tage im Homeoffice können Fachkräfte neu weitere Pendeldistanzen zurücklegen, ohne dabei das wöchentliche Reisezeitbudget auszudehnen. Als Konsequenz vergrössert sich das Einzugsgebiet und damit die Anzahl erreichbarer Fachkräfte dieser Bürolagen wie Winterthur oder der Stadt St. Gallen. Diese neuen Verhältnisse dürften sich hier fortlaufend einpreisen.

Standort und Kontinuität als Verlängerungsgründe

Eigentümer werden sich bei diesen Verschiebungen im Markt fragen, was sie tun kön-

Gründe für eine Vertragsverlängerung



Befragung von Geschäftsflächenmietern im September 2021

Quelle: Swiss Life Asset Managers, LINK-Institut

nen, dass sich Mieter in dieser Phase nicht plötzlich für solche attraktiver gewordenen Lagen entscheiden. Entwarnung lieferte eine mit dem LINK-Institut durchgeführte Befragung von Geschäftsflächenmietern.

Für eine Vertragsverlängerung sind demnach besonders die Faktoren «guter Standort» (90%) und ein bereits bestehendes bzw. «langjähriges Mietverhältnis» (71%) ausschlaggebend. Hauswartung und Preis/Leistung zählen bei rund einem Viertel bzw. einem Fünftel der Geschäftsflächenmieter als potenzieller Verlängerungsgrund.

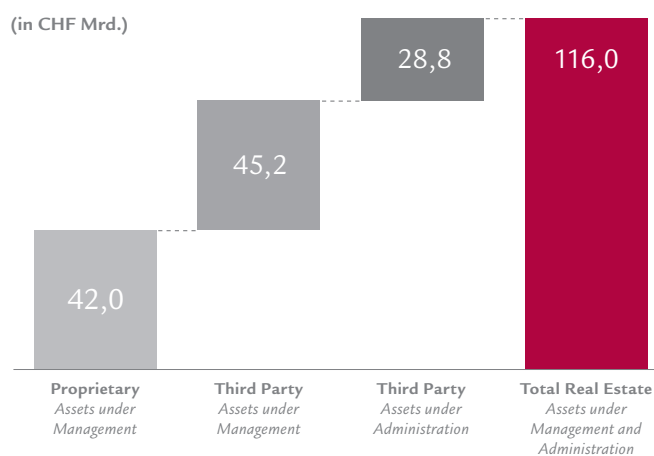
Das sind gute Nachrichten für Investoren, die sich bereits auf Toplagen konzentrierten und auf Kontinuität setzen. Langjährige Verträge an Toplagen schaffen damit gute Voraussetzungen für eine anhaltende Mieterstabilität, auch bei flächendeckend hybridem Arbeiten.

Überdies gehen Wirtschaftsszenarien des Bundes mittelfristig von deutlichem Wachstum in den Branchen aus, die Bürofläche konsumieren dürften. Treiber sind die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung, die erwarten lassen, dass immer mehr Fachkräfte im digitalen Bereich

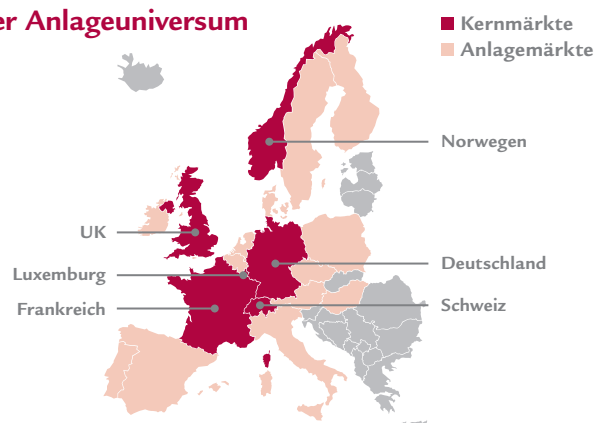
arbeiten. Die dadurch steigende Büroquote dürfte den Flächenabbau in Folge von zunehmendem Homeoffice oder Desksharing aber überkompensieren. Auch wenn hybride Arbeitskonzepte fester Bestandteil des Büromarkts werden, krepelt dies die Bürolandschaft nicht völlig um. ■

Real Estate – Fakten und Zahlen

Verwaltete und bewirtschaftete Vermögen



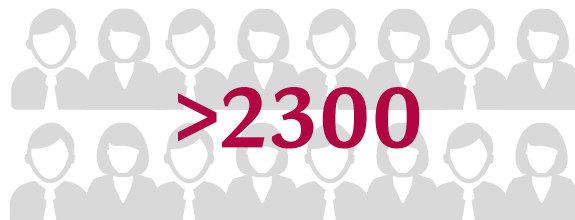
Unser Anlageuniversum



Transaktionsvolumen Immobilien



Mitarbeitende



Kontakt

Marie Seiler
MRICS, CFA

Third-Party Asset Management Schweiz
Direkt +41 43 547 71 39
marie.seiler@swisslife-am.com

Alle Zahlen per 31. Dezember 2021, 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, 8002 Zürich, info@swisslife-am.com

Impressum: Herausgeber: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich • **Redaktion:** Marie Seiler / 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 • **Koordination/Lektorat:** Texthafen, hafent@texthafen.ch • **Layout / Design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Fotos:** Fotowerder • Erscheinungsweise: halbjährlich

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.

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties steht seit seiner Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange am 11. Juni 2019 auch nicht qualifizierten Anlegern im Sinne des 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 an Anleger mit Sitz (I) in der EU oder im EWR, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 des Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds («Gesetz von 2007») wie auch als professionelle Anleger gelten, oder (II) ausserhalb der EU oder des EWR, an Anleger, welche als geeignete Anleger im Sinne von Artikel 2 gelten. Diese sind gemäss Gesetz von 2007 und nach der MiFID II Richtlinie 2014/65/EU («MiFID II»), Anhang II, als professionelle und institutionelle Anleger zu qualifizieren.

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