

# 83. IMMOBILIENGESPRÄCH - Nischeninvestments als Ausweg aus der Renditekompression?

Nils Linsi  
21.09.2021

# Swiss Life Asset Managers – Immobilien Schweiz



Bemerkung: Alle Angaben per 30.06.2021  
(1) Anzahl inkl. Immobilien und Facility Management







Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit


# Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit


*Alternative Investitionsmöglichkeit mit hohem Zukunftspotenzial*


## Anlagegrundsätze

 Investitionen erfolgen in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf Pflege- und Gesundheitseinrichtungen

 Geographisch breit abgestützte Anlagestiftung mit Schwergewicht auf dicht besiedelte Ballungsräume und Gebiete mit Bedarf an Alters- und Gesundheitswohnformen

 Aktive Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios: nicht nur „Buy and Hold“, sondern „Buy and Manage“

 Gefäss strebt qualitatives Wachstum durch Direktinvestitionen, Erneuerungen und Neubauten an

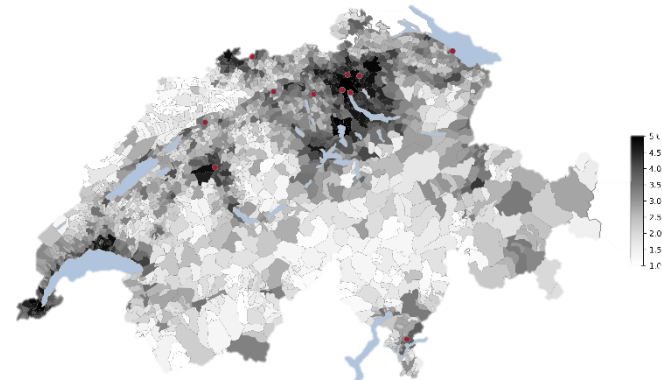
 Aufbau eines Netzwerkes mit Betreibern von Seniorenresidenzen und weiteren Anbietern für eine langfristige & erfolgreiche Zusammenarbeit

 Mittelfristig ist ein Zielvolumen von > CHF 0.5 Mrd. geplant

## Strategische Allokation

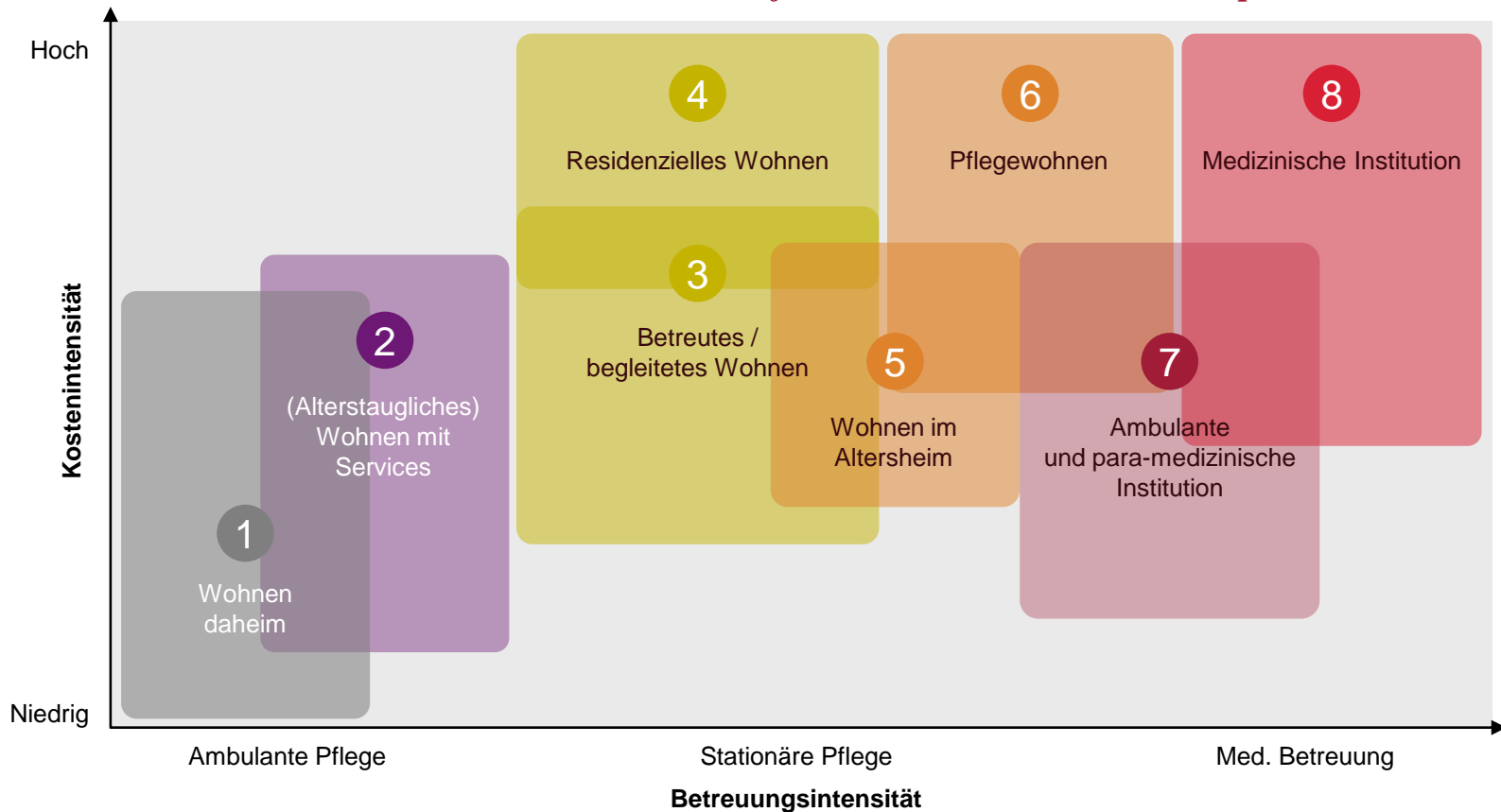
Kriterium	Richtwert	Aktuell
Wohnen ohne stationäres Angebot	20% – 70%	75%
Pflegeeinrichtungen und Altersheime	0% – 50%	13%
Gesundheitsimmobilien	0% – 50%	n/a
Projektentwicklung	0% – 30%	10%
Fremdfinanzierungsgrad	0% – 30%	28%
Benchmark	KGAST Immo-Index	

## Geographische Verteilung des Portfolios



# Vielfältige Wohnformen im Alter

*Privates Wohnen – Intermediäre Wohnformen – Inst. Wohnen – Hospitalisation*



Quelle: casea und Swiss Life Asset Management AG



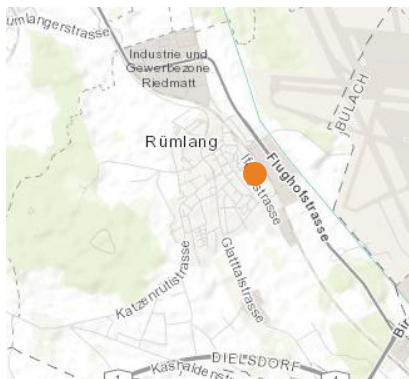
# Rümlang

## Seniorenzentrum (Wohnen und Pflege)

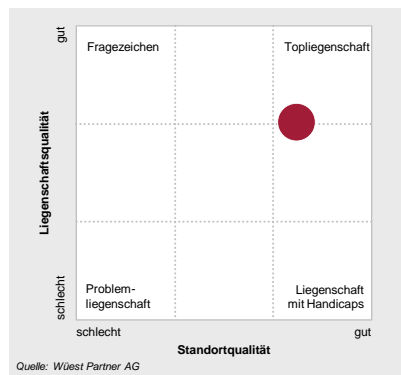
### Beschreibung

- Im September 2013 nahm die OASE Rümlang - Wohnen im Alter den Betrieb auf.
- Die Altersresidenz besteht aus einem Haus mit 33 Pflegeplätzen sowie Restaurant, Fitness und vier Häusern mit insgesamt 41 betreuten modernen Wohnungen, Parkplätzen und Nebenflächen.
- Es besteht eine langjährige Partnerschaft mit der OASE Gruppe und ein Mietvertrag über 25 Jahre mit der OASE Service AG.

### Standort



### Qualitätsprofil



### Liegenschaft



Ort	Rümlang	Rating Alterswohnen*	4.7
Baujahr	2013	Wohnungen	41
Bruttorendite 30.09.20	3.50%	Pflegeplätze	33
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	7'343	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	4'710

\* Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).

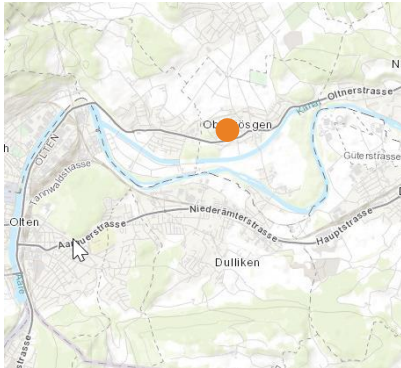
# Obergösgen

## Seniorenzentrum (Wohnen und Pflege)

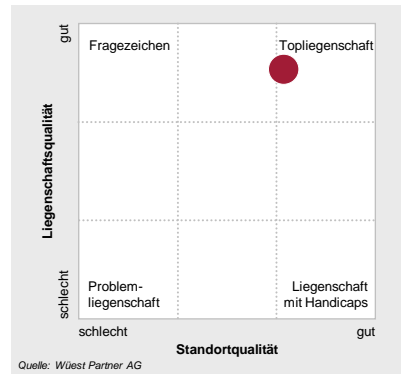
### Beschreibung

- Die gesamte Überbauung besteht aus sieben Häusern. Die Altersresidenz besteht aus vier Häusern mit insgesamt 40 betreuten Wohnungen, 20 Pflegeplätzen, einem Restaurant, Parkplätzen und Nebenflächen.
- Die Altersresidenz wird von der Oase Service AG für 20 Jahre gemietet. 30 Wohnungen wurden nach Fertigstellung einzeln am Markt vermietet.
- Das Neubauprojekt wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt.

### Standort



### Qualitätsprofil



### Liegenschaft



Ort	Obergösgen	Rating Alterswohnen**	4.4
Baujahr	2020	Wohnungen	40
Bruttorendite 30.09.20	4.00%	Parkplätze	68
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	7'878	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	4'652

\*\* Das Rating Alterswohnen von Wüest Partner AG bewertet die Eignung eines Standortes für ein Projekt im Bereich des Alterswohnen (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).



# Exkurs Studentenwohnheime



# Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Campus EPFL, Uni. Lausanne, «Studentenwohnheim Triaudes»

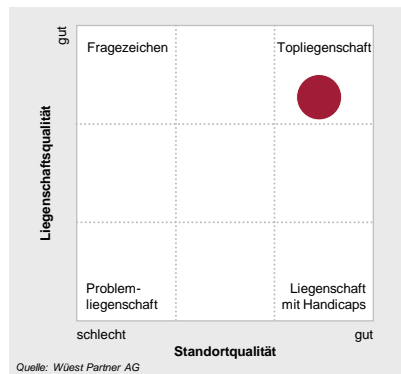
## Beschreibung

- Studentenwohnheim mit 264 Zimmer auf dem Campus der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) / Universität Lausanne
- Grosser Campus mit über 28'000 Studierenden und Lehrkräften, Wachstum EPFL letzte 10 Jahre über 60%
- Angebot von 153 Studios, 19 x 2.5-Zimmerwohnungen, 16 x 3.5-Zimmerwohnungen, 5 x 5.5-Zimmerwohnungen und 69 Parkplätzen

## Standort



## Qualitätsprofil



## Liegenschaft



Baujahr	2018	Wohnungen	193
Bruttorendite 30.09.20	5.14%	Parkplätze	69
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	3'300 (Baurecht)	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	5'130

# Swiss Life AG

ETH Hönggerberg, Studentenwohnheim «student village»

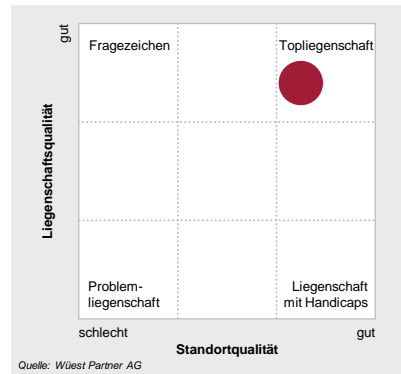
## Beschreibung

- Studentenwohnheim mit rund 497 Zimmer auf dem Campus der ETH Hönggerberg.
- Die Grössen der Wohngemeinschaften variieren zwischen 6 und 10 Zimmern.
- Die Zimmer sind mit Bett, Tisch, Stuhl, Schrank und Bücherregal möbliert und verfügen alle über einen eigenen Internetanschluss. Im gemeinsamen Bereich befindet sich jeweils ein grosser Tisch mit Stühlen und Sofas.

## Standort



## Qualitätsprofil



## Liegenschaft



Baujahr	2015	Wohnungen	497
Erneuerung	–	Parkplätze	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	5'781 (Baurecht)	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	9'400

# Disclaimer

## Die vorliegende Publikation enthält Werbung.

Dieses Dokument wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir bieten jedoch keine Gewähr für dessen Inhalt und Vollständigkeit und übernehmen keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. Das Dokument kann «*zukunftsgerichtete Aussagen*» enthalten, 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.

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, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition in eine der erwähnten Anlagegruppen bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, c/o Swiss Life AG, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 284 79 79 bezogen werden.

Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Sämtliche Produkt- und Firmennamen sind Marken™ oder eingetragene® Warenzeichen ihrer jeweiligen Inhaber. Ihre Verwendung stellt keine Zugehörigkeit zu ihnen und keine Zustimmung durch sie dar.

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

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