



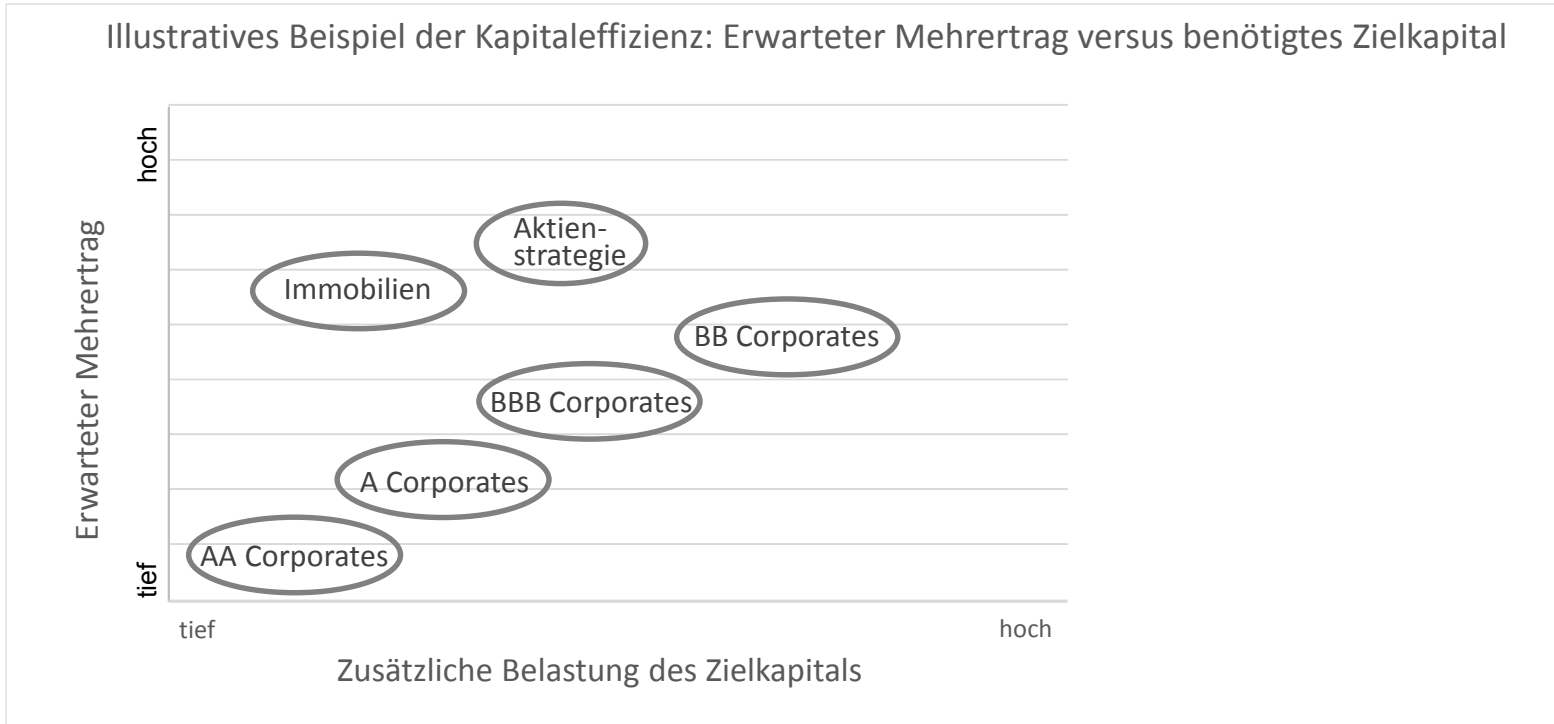
SwissLife  
Asset Managers

# KGAST Arbeitsgruppe Immobilien Swiss Life und Immobilien

Gerhard Demmelmaier,  
Head Real Estate Portfolio Management AM Business  
19. März 2015

# Immobilien sind gegenüber «risikofreien» Staatsanleihen attraktiv

# Immobilien sind kapitaleffizient



=> Immobilien (Schweiz und Europa) sind kapitaleffizient und bringen Mehrertrag

# Über 120 Jahre Erfahrung

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, einen Versuch in dieser Richtung zu unternehmen, und es wurde an **sonniger, schöner Lage** auf der grossen Schanze in Bern, **fünf Minuten vom Bahnhof entfernt**, ein Grundstück erworben, auf welchem acht Häuser mit je vier Wohnungen gebaut werden sollen, und zwar **durchweg nur Wohnungen für den Mittelstand**; sie werden gesund, hell, anmutig und behaglich sein, **aber jeden Luxus meiden**. Es handelt sich also, wir **betonen dies ausdrücklich, nicht um Reklamepaläste**, wie einzelne Lebensversicherungsgesellschaften sie in Grossstädten errichten lassen, und **ebenso wenig um Spekulationsbauten**, sondern es ist unsere Absicht, diese Gebäude **als dauernde Kapitalanlage zu behalten und zu verwalten**.

**Auszug aus dem Rechenschaftsbericht der Schweizerischen Rentenanstalt für das Jahr 1893**

## Investitionsstrategie 1893 (und heute):

... grössere Mannigfaltigkeit der Anlagen...

Diversifikation im Multi-Asset Portfolio

... etwas grössere Rentabilität..

Substitut zu Bonds mit Mehrertrag

... strenge Solidität...

Attraktives Rendite-Risikoprofil

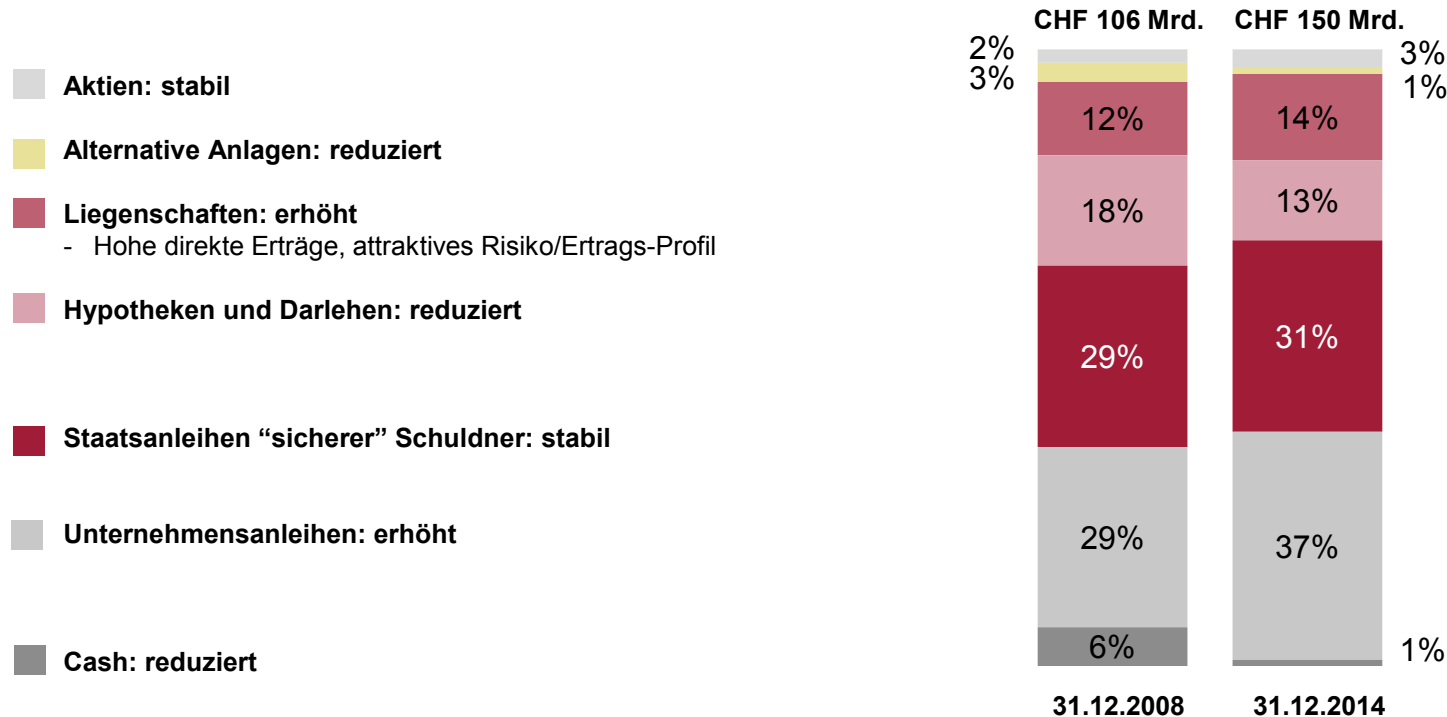


# Übersicht Immobilienanlagen Schweiz – Swiss Life REIM (Switzerland) AG

<b>Assets under Management (Real Estate CH):</b>	CHF 19.6 Mrd.
<b>Produktpalette (Real Estate CH):</b>	2 Anlagegruppen AST mit Direktbesitz, 1 FoF resp. 1 Anlagegruppe AST für indirekte Immobilienanlagen, 1 Immobilienfonds für qualifizierte Anleger Swiss Life AG: grösstes privates Immobilienportfolio der Schweiz
<b>Track Record:</b>	122 Jahre
<b>Team / Bewirtschaftung:</b>	über 50 Immobilienspezialisten Tochtergesellschaft Livit AG mit 430 Mitarbeitern
<b>Liegenschaften:</b>	über 1'000 Liegenschaften <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wohnungen: über 29'400</li><li>▪ kommerziell genutzte Flächen: über 1'067'000 m<sup>2</sup></li><li>▪ Mieteinnahmen: CHF 1'074 Mio. p. a.</li></ul>
<b>Bauvolumen:</b>	rund CHF 277 Mio. p. a. (2014) <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Neubau: rund CHF 129 Mio. p. a.</li><li>▪ Sanierungen: rund CHF 148 Mio. p. a.</li></ul> aktuelles Neubauportfolio: über CHF 1,4 Mia.

# In der jüngeren Vergangenheit nahm die Bedeutung der Liegenschaften weiter zu

Milliarden CHF (Fair Value Basis), Versicherungsgelder auf eigenes Risiko

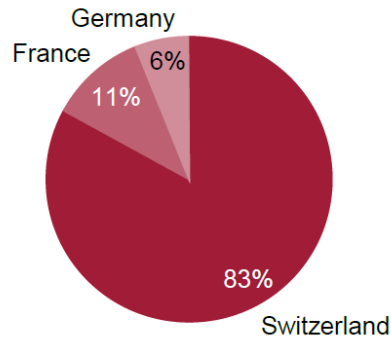


=> Erhöhung der Immobilienquote von 12% (2008) auf 14% (2014)

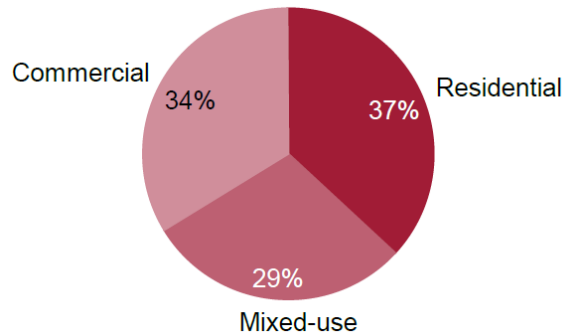
# Das Immobilienportfolio verbessert den direkten Anlageertrag

Versicherungsportfolio eigenes Risiko (Fair Value Basis) 31.12.2013

## Split nach Ländern



## Split nach Nutzung



## Hauptmerkmale

- Mieteinnahmen sichern den direkten Anlageertrag
- Tiefe Leerstandquote (CH: 4.0%, Gruppe: 5.6%)
- Anhaltende institutionelle Nachfrage im Tiefzinsumfeld unterstützt Preise
- Unser Immobilienportfolio weist eine tiefe Volatilität auf
- Investitionen in der Schweiz, Deutschland und Frankreich

# Anlagestiftung Swiss Life: Zwei starke Immobilien-Anlagegefässe mit Direktbesitz

## Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Breit diversifizierte Anlagegruppe hinsichtlich geographischer Lage, Grösse und Alter der Liegenschaften mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung
- Lancierung am 1. Dezember 2009



## Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz

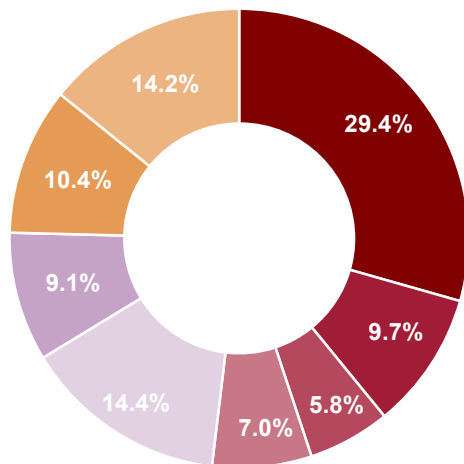
- Anlagegruppe mit hervorragendem Qualitätsprofil und primär kommerziell genutzten Liegenschaften
- Lancierung am 1. November 2011



# Portfoliostruktur (31.12.2014)

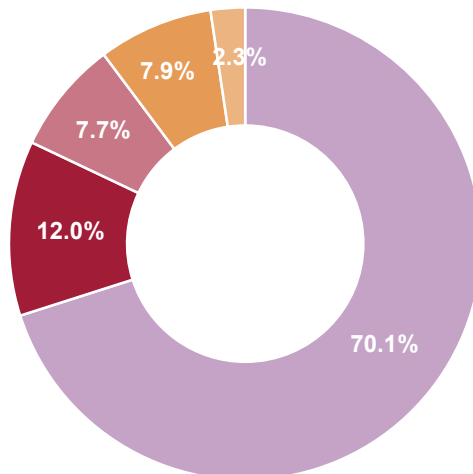
<b>Marktwert</b>	<b>CHF</b>	<b>1'558.4 Mio.</b>
<b>Mietzins (netto) p. a.</b>	<b>CHF</b>	<b>82.6 Mio.</b>
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>160</b>	
<b>Anzahl Mietobjekte</b>	<b>9'995</b>	<b>(4'071 Whg., 213 Büro, 136 Verkauf, 5'575 Parking u. Sonstige)</b>

## Geografische Verteilung



- Zürich
- Bern
- Innerschweiz
- Westschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz

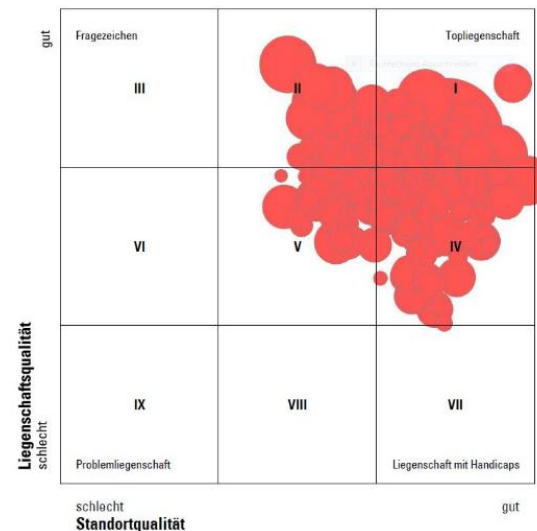
## Nutzungsallokation\*



- Wohnen
- Büro
- Verkauf
- Parking

\* Basis Mietertrag

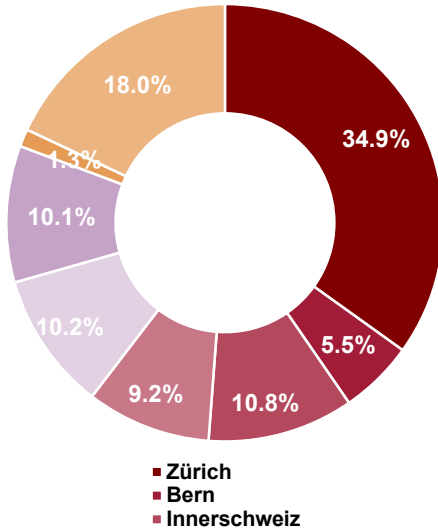
## Qualitätsprofil



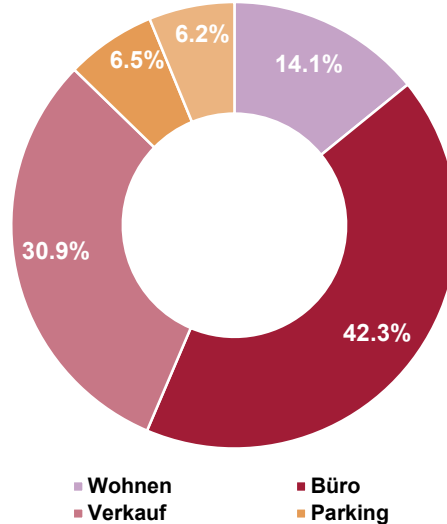
# Portfoliostruktur (31.12.2014)

**Marktwert** CHF 910.3 Mio.  
**Mietzins (netto) p. a.** CHF 49.9 Mio.  
**Anzahl Liegenschaften** 73  
**Anzahl Mietobjekte** 3'262 (392 Whg., 424 Büro, 194 Verkauf, 2'252 Parking u. Sonstige)

## Geografische Verteilung

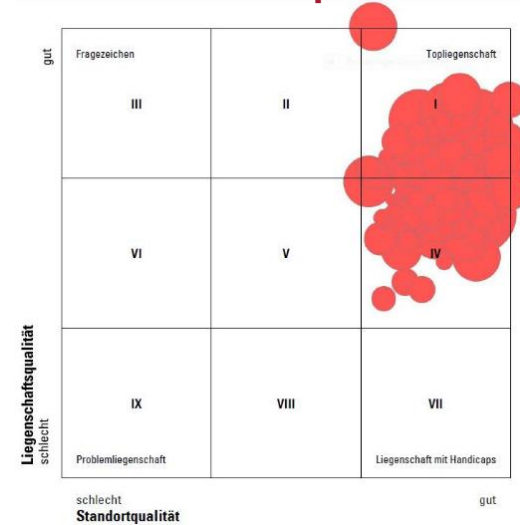


## Nutzungsallokation\*



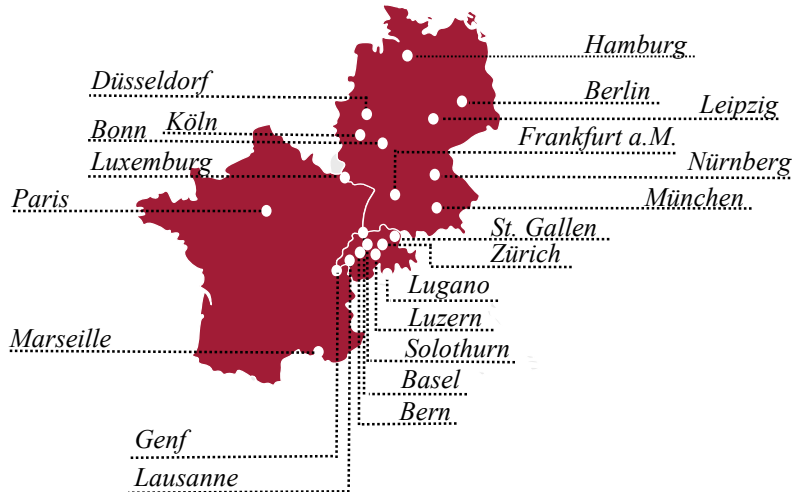
\* Basis Mietertrag

## Qualitätsprofil



# Starke Stellung in Europa: Kennzahlen


Unsere Standorte: 21




- Swiss Life mit starker Präsenz in den **drei Kernmärkten** Schweiz, Deutschland und Frankreich
- Insgesamt **1'180 Mitarbeiter an 21 Standorten**
- Real Estate under Management and Administration von insgesamt **CHF 63.9 Mrd.**

# Starke Stellung in Europa: Kapazitäten


**Luxemburg:**

<b>CORPUS SIREO</b> <small>REAL ESTATE</small>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>39 Mitarbeiter</li> <li>AuM**</li> </ul>	6 Mitarbeiter
<b>Unsere Dienstleistungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlagefonds</li> <li>Investment Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset Management</li> <li>UCITS</li> </ul>

**Deutschland:**

<b>CORPUS SIREO</b> <small>REAL ESTATE</small>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>491 Mitarbeiter</li> <li>AuM: CHF 2,4 Mrd.</li> <li>AuA: CHF 14,8 Mrd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18 Mitarbeiter</li> <li>AuM: CHF 1,3 Mrd.</li> </ul>
<b>Unsere Dienstleistungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Club Deals</li> <li>Investment Management</li> <li>Asset Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektentwicklung</li> <li>Makler</li> </ul>

**Frankreich:**

<b>REIM</b> <small>REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</small>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>36 Mitarbeiter</li> <li>AuM: CHF 6,6 Mrd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>34 Mitarbeiter</li> <li>AuM: CHF 2,2 Mrd.</li> </ul>
<b>Unsere Dienstleistungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlagefonds (OPCI)</li> <li>Club Deals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investment Management</li> <li>Asset Management</li> </ul>

**Schweiz:**

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>57 Mitarbeiter</li> <li>AuM: CHF 20,0 Mrd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>427 Mitarbeiter</li> <li>AuA: CHF 36,7 Mrd.*</li> </ul>
<b>Unsere Dienstleistungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Investment Management</li> <li>Asset Management</li> <li>Anlagefonds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liegenschaften Management</li> <li>Facility Management</li> </ul>

- Swiss Life hat die Immobilienquote substantiell erhöht und plant kontinuierlich weitere Investitionen
- Swiss Life hat eine starke Stellung in Europa und verfügt über die notwendigen Fähigkeiten, ein europaweites Produktangebot zu lancieren
- Swiss Life investiert vermehrt gemeinsam mit ihren Kunden – „Alignment of Interest“

\*inkl. Doppelzählung

\*\*Bereits in den AuM von Deutschland enthalten

AuM: Assets under Management

AuA: Assets under Administration

# Starke Stellung in Europa: Immobilienexpertise

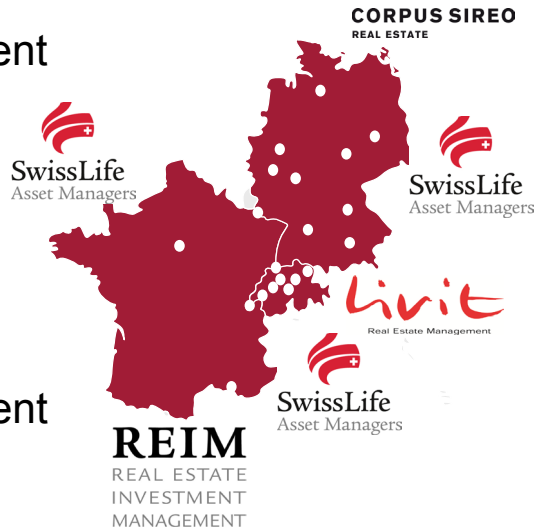
## Unsere Dienstleistungen

### Luxemburg

- Anlagefonds
- Investment Management
- Asset Management

### Frankreich

- Anlagefonds (OPCI)
- Club Deals
- Investment Management
- Asset Management



### Deutschland

- Club Deals
- Investment Management
- Asset Management
- Projektentwicklung
- Makler

### Schweiz

- Investment Management
- Asset Management
- Projektentwicklung
- Anlagestiftung
- Anlagefonds
- Liegenschaften Management
- Facility Management

# Zusammenfassung

- Immobilien bieten substanziellen Mehrertrag gegenüber risikofreien Staatsanleihen
- Immobilien liefern attraktive laufende Erträge
- Immobilien sind kapitaleffizient (Versicherungsoptik)
- Geringe Wertschwankungen auf dem Schweizerischen Immobilienmarkt
- Das Immobilienportfolio verbessert den direkten Anlageertrag, vor allem in Zeiten eines Tiefzinsumfelds
- Swiss Life hat die Immobilienquote substanziell erhöht und plant kontinuierlich weitere Investitionen
- Swiss Life hat eine starke Stellung in Europa und verfügt über die notwendigen Fähigkeiten, um ein europaweites Produktangebot zu lancieren
- Swiss Life wird vermehrt gemeinsam mit ihren Kunden investieren – Alignment of Interest



SwissLife  
Asset Managers

*So fängt Zukunft an.*