



## Öffnung der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» von rund CHF 150 Millionen

26. August 2025

- Die Anlagestiftung Swiss Life plant eine Öffnung der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» mittels der Ausgabe von Ansprüchen im Gegenwert von rund CHF 150 Millionen
- Es handelt sich um die grösste Anlagegruppe im KGAST Segment «Immobilien Schweiz Geschäft» mit über 250 Anlegern
- Der Emissionserlös legt den Grundstein für weitere Ankäufe und dient der Reduktion der Fremdkapitalquote

### Öffnung der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG»

Im Rahmen dieser Öffnung werden Ansprüche im Gegenwert von rund CHF 150 Millionen ausgegeben. Interessierte Anleger erhalten damit Zugang zu einem Premium-Immobilienportfolio mit ertrags- und wertstabilen Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen in der Schweiz.

Die Binnenkonjunktur und das aktuelle Zinsumfeld schaffen derzeit ein günstiges Investitionsklima: die Differenz zu Finanzierungskosten und Renditen festverzinslicher Anlagen sind attraktiv. Gleichzeitig stützt der resiliente Privatsektor sowohl die Verkaufsumsätze als auch die Nachfrage nach Büroflächen in urbanen Zentren.

Vor diesem Hintergrund schafft das neu aufgenommene Kapital die Grundlage für weitere gezielte, strategische- und renditekonforme Zukäufe und dient der Reduktion der Fremdkapitalquote. Zudem ermöglicht es geplante Investitionen in den Bestand, um die Qualität der Immobilien noch weiter zu steigern.

Seit der Lancierung hat die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» den KGAST Immo-Index «Geschäft» (bestehend aus zwölf Anlagegruppen) kontinuierlich übertroffen - ein klarer Beleg für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie und die Stärke des Portfolios.

Die Zeichnungsfrist dauert vom **26. August 2025 bis 24. Oktober 2025**. Die Ausgabe der Ansprüche erfolgt am 13. November 2025.

Die Anlagegruppe investiert direkt in Geschäftsliegenschaften mit Fokus auf zentral gelegene Büroliegenschaften und Verkaufsimmobilien an erstklassigen Lagen in den wirtschaftsstarken Regionen der Schweiz. Das Portfolio zeichnet sich auch durch gemischtgenutzte Immobilien mit Verkaufs-, Büro- und Wohnnutzung aus, die typisch für innerstädtische Lagen in frequenzstarken Fussgängerzonen mit guter Erreichbarkeit sind. 13% der Gesamtportfolioerträge entfallen auf Wohnnutzung innerhalb gemischt genutzter Liegenschaften (Stand 30. Juni 2025).

Dank breiter geografischer Diversifikation, ausgewogener Verteilung der Mietvertragslaufzeiten sowie bonitätsstarken Mietern weist das Portfolio im Vergleich zu Konkurrenzprodukten der KGAST geringere Leerstände auf.

Die Anlagegruppe blickt auf eine erfreuliche Ertrags- und Wertentwicklung zurück. Der selektive Ausbau des Portfolios mit klarem Fokus auf hohe Qualität hat sich bewährt: Seit der Lancierung im Jahr 2011 konnte die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» eine attraktive Performance von 4,67% pro Jahr verzeichnen (Stand 30. Juni 2025). Die Anlagegruppe hielt per Ende Juni 2025 105 Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 2,6 Milliarden.

Stephan Thaler, Geschäftsführer der Anlagestiftung Swiss Life: «Wir freuen uns über die erfolgreiche Wertentwicklung dieser seit vierzehn Jahren bestehenden Anlagegruppe, von der heute über 250 Anleger profitieren. Dies ist ein schlagkräftiger Beweis für die

Attraktivität der Anlagegruppe und das Vertrauen in die Kompetenz von Swiss Life Asset Managers.»

### **Verantwortungsbewusstes Anlegen**

Seit 2018 ist Swiss Life Asset Managers Unterzeichnerin der UN Principles for Responsible Investment. Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) werden bei Swiss Life Asset Managers systematisch in die Anlage- und Risikomanagementprozesse einbezogen. Im Anlagegeschäft mit Immobilien werden entsprechende

Kriterien sowohl bei der Akquisition wie auch im Rahmen der Bewirtschaftung berücksichtigt. Ebenfalls seit 2018 nimmt die Anlagegruppe am jährlichen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil.

Dank dem kontinuierlichen Optimierungsprozess erzielte die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» im Jahr 2024 in der Gesamtbeurteilung 87 Punkte (von 100) und wurde mit 4 Sternen ausgezeichnet.

## Auskunft

### **Media Relations**

Telefon +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



### **Anlagestiftung Swiss Life**

Gegründet 2001 durch die Swiss Life AG, wird der Anlagestiftung Swiss Life per 30. Juni 2025 ein Gesamtvermögen von CHF 19,9 Mrd. von rund 700 Pensionskassen und Sammelstiftungen anvertraut. Sie gehört damit zu den vier grössten Anlagestiftungen und kann rund jede zweite Schweizer Vorsorgeeinrichtung zu ihren Anlegern zählen. Das umfassende Angebot von 50 Anlagegruppen umfasst 13 Obligationen-, 17 Aktien-, 4 Immobilien Schweiz- und 2 Immobilien Ausland-, 2 Infrastruktur-Produkte, ein Hypotheken Schweiz sowie ein Senior Secured Loans-Produkt und 10 BVG-Mischvermögen. Die Anlagestiftung Swiss Life ist in der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertreten und wird durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) beaufsichtigt.

### **Swiss Life Asset Managers**

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2024 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 272,3 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 124,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender institutioneller Immobilieninvestor<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt CHF 272,3 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 87,7 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt CHF 20,8 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2024 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 108,4 Milliarden. Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 1900 Mitarbeitende in Europa.

### **Ein finanziell selbstbestimmtes Leben**

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein finanziell selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kunden, damit sie langfristig planen und finanziell selbstbestimmt handeln können.

<sup>1</sup> #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024

### **Haftungsausschluss:**

#### **Die vorliegende Mitteilung enthält Werbung.**

Diese Mitteilung wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir bieten jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und übernehmen keine Haftung für Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen entstehen. 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. Diese Mitteilung 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 von Anlagegruppen 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 beauftragt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Sämtliche Dokumente, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, c/o Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, Tel. 043 547 71 11 und auf [www.swisslife.ch/anlagestiftung](http://www.swisslife.ch/anlagestiftung) bezogen werden. «Swiss Life Asset Managers» ist die Marke für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Dieses Dokument wurde möglicherweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt. 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).