



# Swiss Life setzt auf Immobilien

**ZÜRICH.** Im letzten Herbst wurde der Börsengang von Ledermann Immobilien abgesagt, weil er für Anleger zu wenig attraktiv war. Nun hat die Swiss Life 28 Liegenschaften von Ledermann übernommen.

PHILIPP HUFSCHMID

Im vergangenen Oktober hätte die Ledermann Immobilien AG an die Börse gehen sollen. Doch daraus wurde nichts. Weil sich zu wenig Investoren für die Aktien interessiert hatten, wurde der Börsengang abgesagt. Einerseits dürfte das regional kaum diversifizierte Liegenschaftensportfolio von Ledermann auf Anleger eher abschreckend gewirkt haben. Denn rund 80 Prozent der Liegenschaften befinden sich im Zürcher Seefeldquartier. Andererseits galten die Renditeaussichten als zu wenig attraktiv. Gestern nun wurde bekannt, dass der Lebensversicherer Swiss Life 28 Liegenschaften von Ledermann erworben hat. Dabei handle es sich um «qualitativ hochstehende Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung» in Stadt und Agglomeration Zürich, heisst es in einer Medienmitteilung von Ledermann. Über den Verkaufspreis sei Stillschweigen vereinbart worden.

Weshalb aber kauft die Swiss Life Liegenschaften von einer Immobilienfirma, deren Portfolio von Investoren noch vor Kurzem als zu wenig interessant beurteilt wurde? Eine Aktienbeteiligung sei mit einer Direktanlage nicht zu vergleichen, sagt Mediensprecher

Florian Zingg. Die Swiss Life wolle Immobilien direkt halten. Das teilweise stark gestiegene Bewertungsniveau beunruhigt ihn nicht. Im Markt der institutionellen Investoren, wo die Swiss Life die Versicherungsgelder anlege, stelle man keine Überhitzung fest. Man müsse zwischen dem Markt der institutionellen Investoren und jenem für privates Wohneigentum unterscheiden. «Wir nehmen beispielsweise keine Hypotheken auf, um Liegenschaften zu kaufen, und können deshalb bei steigenden Zinsen auch nicht in die Hypothekenfalle geraten.» Zudem erwerbe die Swiss Life nur Objekte, wenn Rendite und Risiko stimmten. Dies sei bei den Liegenschaften von Ledermann Immobilien der Fall. Generell investiere die Swiss Life primär an Zentrumslagen, wo die Nachfrage sehr gross sei. Für Liegenschaften an dezentralen Lagen sei das Risiko von Leerständen natürlich höher.

## Erwerb weiterer Immobilien

Trotz der mittlerweile stattlichen Bewertung von Immobilien seien diese für die Swiss Life nach wie vor eine sehr interessante Anlageklasse, betont Zingg. Die Mieterträge garantierten einen ste-

tigen und dadurch prognostizierbaren Cashflow, wie er für einen Lebensversicherer mit langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Versicherten wichtig sei. Zudem würden Wohnungen einen gewissen Inflationsschutz bieten, weil der Mietzins an das Zinsniveau gekoppelt sei. Schliesslich rentierten Immobilien besser als etwa Staatsanleihen. In den Jahren 2010 bis 2013 betrug die direkte Rendite des Immobilienportfolios zwischen 3,8 und 4,2 Prozent.

Deshalb will die Swiss Life weitere Immobilien erwerben. «Unser Ziel ist es, jährlich für eine Milliarde Franken Immobilien zuzukaufen, sofern diese unseren Rendite- und Risikoanforderungen gerecht werden», sagt Zingg. Der Anteil der Immobilien an den gesamten Kapitalanlagen der Swiss Life wird damit weiter leicht wachsen, nachdem er 2013 von 13 auf 15,2 Prozent gestiegen ist – im Branchenvergleich ein Spitzenwert. Demgegenüber sank der Anleihenanteil um 0,6 auf 69,8 Prozent, während der Aktienanteil mit 1,9 Prozent praktisch stabil blieb. Mit Immobilien im Wert von rund 15,7 Milliarden Franken ist die Swiss Life bereits heute die grösste private Liegenschaftenbesitzerin der Schweiz. Ihr gehören über 780 Liegenschaften mit mehr als 25000 Wohnungen und rund 790000 Quadratmetern kommerziell genutzter Fläche.



Autor: PHILIPP HUFSCHMID  
Der Landbote  
8401 Winterthur  
tel. 052 266 99 01  
www.landbote.ch

Auflage	30.347	Ex.
Reichweite	60.000	Leser
Erscheint	6 x woe	
Fläche	49.002	mm <sup>2</sup>
Wert	2'700	CHF



Eine von 28 gekauften Liegenschaften: das Wildbachgut im Zürcher Seefeld. Bild: pd