



SwissLife  
Asset Managers

*Die Stadt  
von morgen  
gestalten.*



# Städte werden aus Ideen gebaut.



»Wo wollen wir wohnen, arbeiten, leben? Wie verändern sich unsere Städte, wenn unser Leben immer digitaler, mobiler und agiler wird? Was macht unseren Lebensraum lebenswert – unsere Städte, unsere Viertel, unser Zuhause? Fragen wie diese bestimmen unser Handeln.«

Anett Barsch,  
Head Development Swiss Life Asset Managers Deutschland

Wir nehmen die Verantwortung an, die wir als einer der größten Immobilieninvestoren Europas tragen: Wir gestalten täglich ein Stück Welt. Nachhaltig, innovativ, visionär.

Neun Ideen für die Stadt von morgen finden Sie auf den folgenden Seiten.



**2,0 Mrd.**

Euro Projektvolumen  
in der Entwicklung\*



**330.000 m<sup>2</sup>**

Nettonutzfläche  
in der Entwicklung\*



**70**

Mitarbeitende im Development\* an  
acht Standorten in Deutschland

\*Stand 31.12.2021

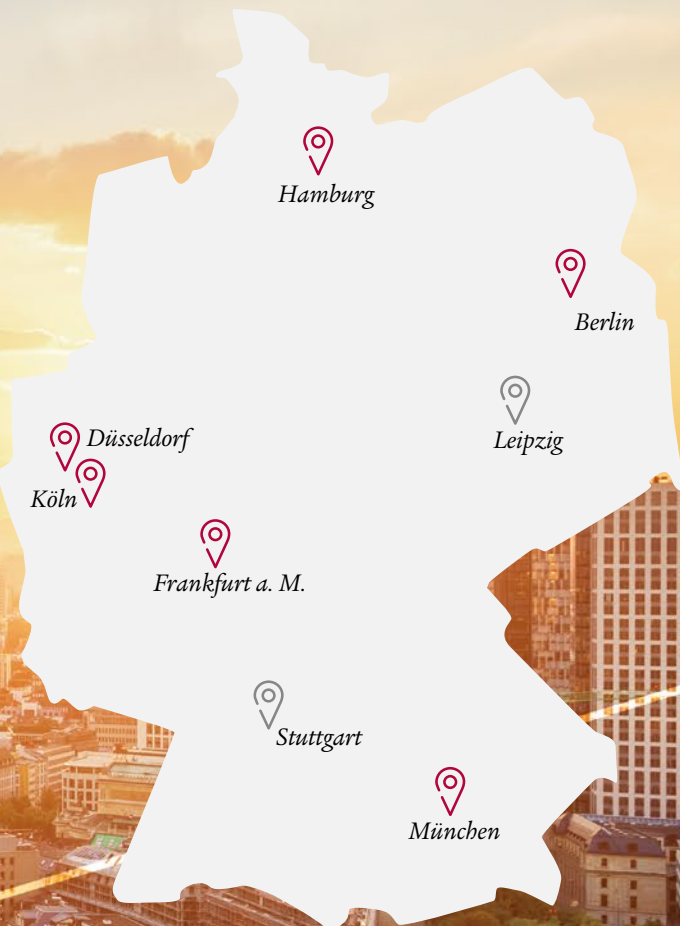


# #1 Die Menschen zieht es in die Städte. Wir sind schon da.

*Urbanisierung ist ein  
Megatrend unserer Zeit.*

Seit Jahren boomen insbesondere Großstädte. Kultur, Arbeit, Nahversorgung – alles ist vor Ort. Was Metropolregionen so attraktiv macht, ist der Faktor Nähe.

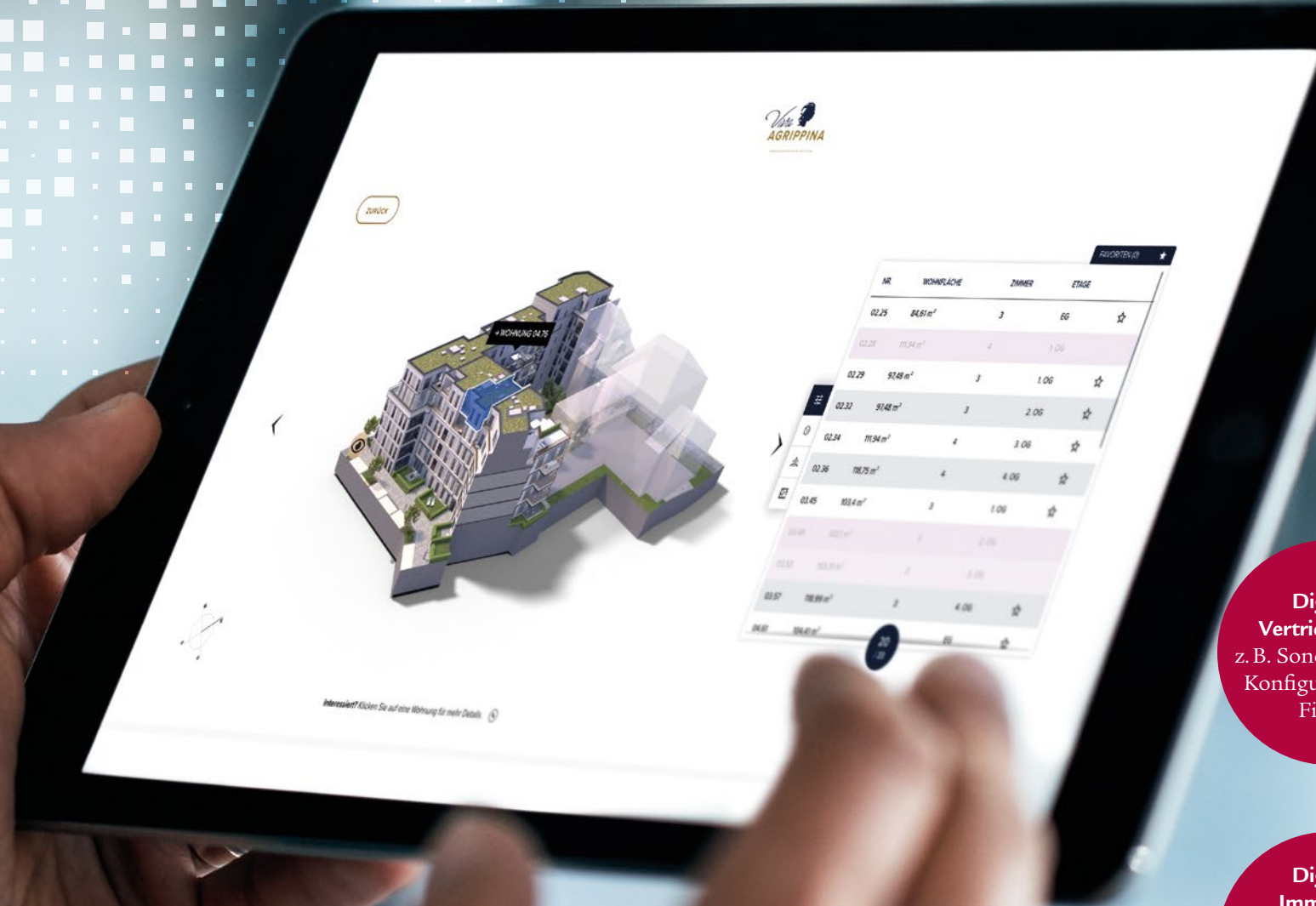
Und auf Nähe kommt es auch beim Development an. Wir sind in den acht großen Metropolen präsent und deutschlandweit lokal vernetzt. Wir kennen die Märkte und die Städte. Wir sind Kölner. Und Berliner. Und Frankfurter. Wir bauen bei uns – verantwortungsvoll und zukunftsweisend.





## #2

*Wir bauen für  
die Zukunft.  
Aber vor  
allem für  
Menschen.*



**Digitale  
Vertriebstools:**  
z. B. Sonderwunsch-  
Konfigurator, Flat  
Finder

**Digitale  
Immobilie:**  
z. B. Smart Home,  
Quartier-App,  
Mobilitäts-  
konzepte

**Hoher  
Wohnkomfort:**  
Smart Metering und  
Gateway (Strom,  
Wärme etc.)

*Unsere Kundinnen und Kunden sind  
mehr als Nutzer, Partner oder Käufer  
einer Immobilie. Sie sind Ziel und  
Mittelpunkt jedes unserer Projekte:  
im Commercial-Bereich ebenso wie  
bei Wohnimmobilien.*

Deshalb haben Wohnqualität und Komfort höchste Priorität. Nachhaltigkeit heißt für uns auch: Wertbeständigkeit und langfristige Attraktivität einer Immobilie. Deshalb setzen wir nur auf beste Lagen in Innenstädten, auf flexible Nutzungskonzepte und auf eine innovative Infrastruktur.

Mit Weitblick entwickeln wir zukunftssichere Projekte: Quartiere, die für unsere Kundinnen und Kunden heute so werthaltig sind wie zukünftig.



# #3

## *Dass wir heute richtig bauen, beweist sich übermorgen.*

*Unsere Entwicklungen prägen Städte für Jahrzehnte.*

Deshalb hat Nachhaltigkeit für uns immer Vorrang. Auf allen Ebenen und für alle Beteiligten. Denn nachhaltig ist ein Projekt nur dann, wenn es für alle gut ist: für die Nutzerinnen und Nutzer der Immobilie, für das direkte Umfeld, für die Stadt, für unseren Planeten. Und zugleich für Investoren und Partner.

ESG-Kriterien sind nicht nur ein Versprechen, sondern fest verankert in unserer Nachhaltigkeitsbaurichtlinie. Und bei unserer täglichen Arbeit an jedem Projekt.



*Vorbild für Nachhaltigkeit: Das Projekt CUBIO in München setzt auf umweltfreundliche Holz-Hybrid-Bauweise. Das bedeutet höchste Ansprüche an Ökologie und zugleich hohe Qualitätsstandards für ein gesundes Wohnklima.*



# #4

## *Leben. Wohnen. Arbeiten.*

### *In der Stadt der Zukunft wächst alles zusammen.*

*Commercial oder Residential?  
In den Städten verschwinden heute  
die Grenzen zwischen verschiedenen  
Formen der Nutzung.*

Die Stadt der kurzen Wege schafft die Rush Hour ab und trennt nicht zwischen Schlafstadt und City. Moderne Städte verbinden alles, was das Leben mit sich bringt: moderne Büroflächen mit grünen Oasen, hochwertigen Wohnraum mit Kultur, Kitas und allem, was moderne Metropolen ausmacht. Nähe ist nicht nur ein menschliches Grundbedürfnis.

Nähe ist die Grundkonstante in der Stadt der Zukunft.

*Ein Quartier für alles: VIVA AGRIPPINA in Köln verbindet Wohnen und Arbeiten,  
eine Kita und zwei Kulturdenkmäler, beste Nahversorgung und Erholung.*

Swiss Life Asset Managers *Die Stadt von morgen gestalten.*



# #5

## *Immobilien werden mobil.*

*Der digitale Wandel,  
moderne Mobilität  
und die Energiewende:  
Alles ist in Bewegung.*

Deshalb brauchen wir heute Quartiere, die mit dem hohen Tempo der Welt Schritt halten. Mit jeder Projektentwicklung geben wir Antworten auf die Herausforderungen der Zeit: vom nachhaltigen Energiekonzept bis zu innovativen Lösungen für Elektromobilität. Wir planen mit Konzepten wie Cradle-to-Cradle oder Lean Management, entwickeln Sharing-Angebote oder Ideen für die nachhaltige Energieerzeugung. Kurz: Wir schaffen innovative Infrastruktur. Für alle.

*In GARCHING bei München entsteht ein LEED-Gold zertifiziertes Gebäude, das mit 40 E-Ladestationen in der Tiefgarage und der Schaffung einer umfassenden passiven Infrastruktur für modernste Medien- und IT-Technik den hohen Anforderungen eines bekannten IT-Unternehmens entspricht.*







*Im Zuge aufwändiger Sanierungen entstanden im Gebäudekomplex RHEINZEIT in Köln Büroflächen, die den Nachhaltigkeitsanforderungen an Bestandsgebäude hervorragend gewachsen sind.*

# #6

## *In der Zukunft muss auch Stein flexibel sein.*

*Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Deshalb müssen wir den verfügbaren Raum intelligent nutzen.*

Optimal für die Ansprüche von heute – und zugleich offen für die Nutzung von morgen. Flexibel planen heißt: die zweite und dritte Verwendung eines Gebäudes mitdenken. In unsere Projekte bauen wir die Zukunft mit ein. Heute Open Space, morgen Business Club. Und übermorgen? Unsere Immobilien sind offen für alles, was kommt.



# #7

## Vertrauen ist die Basis für Veränderungen.

*Ob es um ein Kleinprojekt oder die Entwicklung eines kompletten Quartiers geht: Jede Entwicklung beginnt mit Vertrauen.*

Als Teil eines internationalen Konzerns können wir nicht nur groß denken und planen, sondern auch 100 Prozent zuverlässig realisieren. Wir sind direkt vor Ort – und zugleich mit unserem Netzwerk aus Expertinnen und Experten überall in Europa.

Unsere Partner können sich voll auf die Kapitalstärke und Bonität der Swiss Life-Gruppe verlassen. Und auf unsere Erfahrung. Seit über 160 Jahren denken wir im Risikomanagement an die Zukunft. Wir entwickeln Projekte für kommende Generationen. Diese langfristige Perspektive ist die Basis unseres Handelns.



**156 Mio.**

Euro Verkaufsvolumen in der Projektentwicklung\*

**11,5 Mrd.**

Euro verwaltetes Immobilienvermögen\*

\*Swiss Life Asset Managers Deutschland gesamt; Stand 31.12.2021

### Governance. Das G in ESG.

- Sicherheit
- Verlässlichkeit
- Transparente Kommunikation und Dokumentation



Umwelt  
(Environmental)



Soziales  
(Social)



Unternehmensführung  
(Governance)

ESG



# #8

## Das wichtigste Baumaterial heißt Verantwortung.

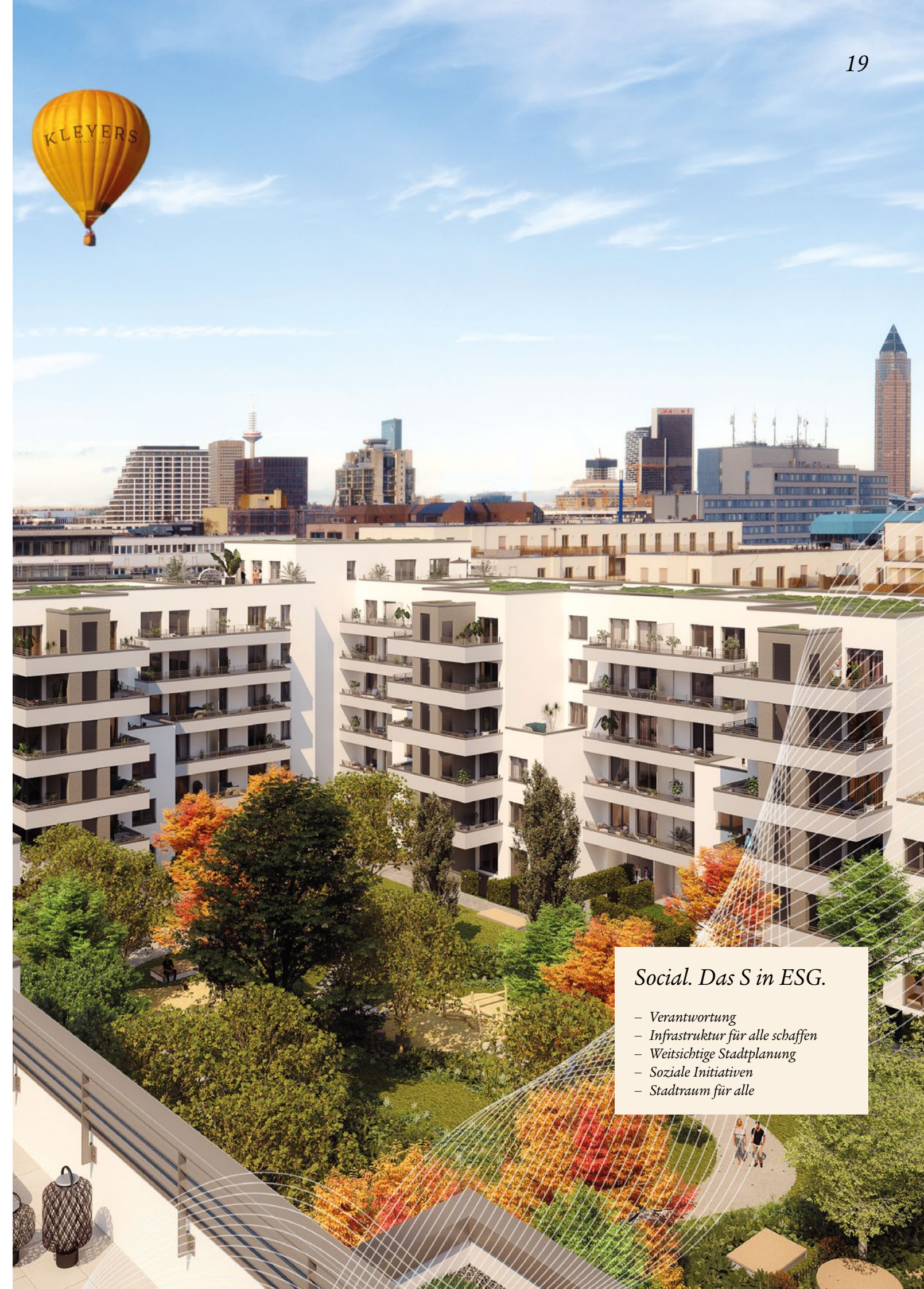
*Gute Nachbarschaft  
beginnt schon mit der  
Planung.*

Bei jedem Projekt haben wir auch im Blick, dass wir nicht nur Lebensraum für die Nutzerinnen und Nutzer erschaffen, sondern auch ein Stück Stadt mitgestalten. Mit unseren Projekten verwandeln wir Flächen in wertvollen Stadtraum. Raum für Kitas und Spielplätze, zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Wir übernehmen Verantwortung für alle, die unser Projekt betrifft. Wir schaffen Mehrwert für Menschen. Und lösen damit das Versprechen der Swiss Life-Gruppe ein: „Wir unterstützen Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen“.



*KLEYERS in Frankfurt ist mehr als ein Wohnkomplex:  
Im Innenhof ist eine grüne Oase mit Rückzugsorten  
und Spielanlagen für Kinder entstanden.*



*Social. Das S in ESG.*

- Verantwortung
- Infrastruktur für alle schaffen
- Weitsichtige Stadtplanung
- Soziale Initiativen
- Stadtraum für alle



#9

# Die Vergangenheit ist das Fundament unserer Zukunft.

*Unsere Zukunft begann im Jahr 1893 mit dem Bau unserer ersten Immobilie. Das Gebäude ist immer noch im Bestand von Swiss Life. Ein Symbol für die Weitsicht, die unsere Unternehmensgeschichte prägt.*

Langfristiges Denken ist Teil unserer DNA. Seit über 160 Jahren haben wir Herausforderungen gemeistert und Erfahrung gewonnen: ein starkes Fundament für die Anforderungen von morgen.

Wie die Stadt der Zukunft aussieht, können wir nicht vorhersagen. Aber wir können sie gestalten. Flexibel, verantwortungsvoll und innovativ.



*Neue Impulse im historischen Viertel: die NEUEN PAULIHÖFE in Köln.*



1857

Ursprung der Swiss Life als „Schweizerische Rentenanstalt“

1995

Gründung der Corpus Immobiliengruppe, Entwicklung zu einem führenden Immobilien-Asset-Manager

2014

Swiss Life übernimmt die Corpus Sireo Real Estate GmbH

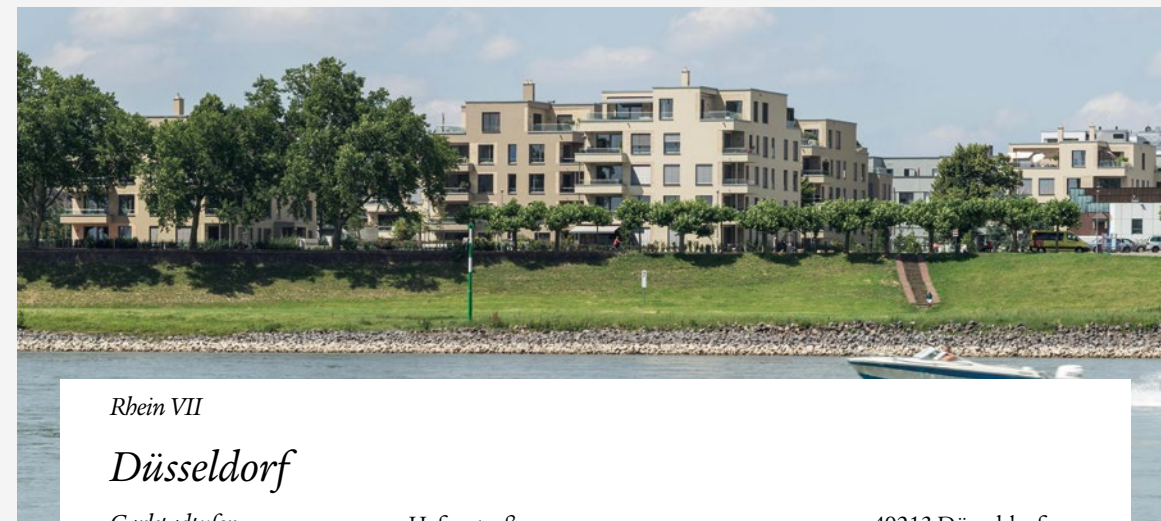
2021

Entstehung der **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH** durch Verschmelzung der Corpus Sireo Real Estate GmbH und der Swiss Life Investment Management Deutschland Holding



## Referenzen Residential

Weitere Referenzen  
und Projekte  
finden Sie hier:



Rhein VII

### Düsseldorf

Carlstadufer	Hafenstraße	40213 Düsseldorf
Lambertus Eins	Lambertusstraße 1	40213 Düsseldorf
Amberhöfe	Palmenstraße 29	40217 Düsseldorf
Alte Sternwarte	Sternwartstraße	40223 Düsseldorf
Färber Viertel	Vlattenstraße 12-16, Feuerbachstraße 64	40223 Düsseldorf
Veenpark	Vennhauser Allee, In den Kötten	40229 Düsseldorf
Central Park	Graf-Recke-Straße 211	40237 Düsseldorf
Löbbecke Arcaden	Brehmerstraße, Weseler Straße	40239 Düsseldorf
Otto-Hahn-Straße	Otto-Hahn-Straße 21-31	40465 Düsseldorf
DYNE	Niederrheinstraße 12	40474 Düsseldorf
Egbertstraße	Egbertstraße 2-8	40489 Düsseldorf
Stadtgrün Wittlaer	Bergesweg, Einbrunger Straße	40489 Düsseldorf
Lanker Hof	Lanker Straße 38-40, Arnulfstraße 24-36	40545 Düsseldorf
Neuraum	Schanzenstraße 69-129	40549 Düsseldorf
Rhein VII	Kribbenstraße	40549 Düsseldorf
Heymat	Märkische Straße, Heyestraße	40625 Düsseldorf



Rheingold

### Bonn

Constance	Poppelsdorfer Allee	53111 Bonn
Kaiser-Karl-Ring	Kaiser-Karl-Ring 59	53179 Bonn
Rheingold	Rüdigerstraße 84-90	53179 Bonn



Neue Paulihöfe

### Köln, übriges Rheinland

Rosenhöfe	Rosenhof	50226 Frechen
Viva Agrippina	Riehler Straße	50668 Köln
Lebensstil	Mohrenstraße 20-22, Cardinalstraße 3-7	50670 Köln
Südstadt²	An St. Magdalenen 2-14	50678 Köln
Neu Nippes	Kempener Straße	50733 Köln
Park Veedel	Niehler Straße 242-248	50733 Köln
Franz-Geuer-Straße	Franz-Geuer-Straße 10	50823 Köln
Philippstraße	Philippstraße 31-39	50823 Köln
Pius Carré	Piusstraße 22-24, Venloer Straße 217	50825 Köln
Wohnen am Melatengürtel	Kohlenstraße, Eisenstraße	50825 Köln
Stadtwaldviertel	Else-Lang-Straße	50858 Köln
Neue Paulihöfe	Scheidtweilerstraße/Maarweg	50933 Köln
Paulihöfe	Maarweg 76, Baesweilerhof	50933 Köln
Leben 50935	Freiligrathstraße 31-35	50935 Köln
Victor & Friedrich	Scheffelstraße 23-31	50935 Köln
Allegro Sülz	Neuenhöfer Allee, Anton-Antweiler-Straße	50937 Köln
Sülz Pur	Wichterichstraße 27-41, Kelberger Hof 1-19	50937 Köln
Zollstockhöfe	Gottesweg, Neuer Weyerstraßer Weg	50939 Köln
Arnoldshöhe	Bonner Str. 528	50968 Köln
Arnoldshöhe Apart	Bonner Straße	50968 Köln
Fünf Eins Fünf	Bonner Straße 515	50968 Köln
Quartier Reiterstaffel	Bonner Straße, Gaedestraße	50968 Köln
Rheinkai	Deutz-Mülheimer-Straße 213-233	51063 Köln
Arcadia	Gremberger Straße 122-130	51105 Köln
KalkColonia	Heinrich-Bützler-Straße 2-12	51109 Köln
Wohngarten Hand	Carl-von-Ossietzky-Straße	51465 Bergisch-Gladbach





*The Inbetween*

### Frankfurt, Rhein-Main

<i>Am Winterhafen</i>	Am Winterhafen	55131 Mainz
<i>Living I</i>	Edinger Weg	60320 Frankfurt a. M.
<i>Living II</i>	Henry-Budge-Straße	60320 Frankfurt a. M.
<i>Living III</i>	Edinger Weg	60320 Frankfurt a. M.
<i>Eschersheimer Landstraße</i>	Eschersheimer Landstraße 28	60322 Frankfurt a. M.
<i>Kleyers</i>	Kleyerstraße 82	60326 Frankfurt a. M.
<i>Am Hauptbahnhof</i>	Am Hauptbahnhof 16	60329 Frankfurt a. M.
<i>The Inbetween</i>	Wilhelm-Leuschner-Straße 32-34	60329 Frankfurt a. M.
<i>Harry &amp; Sally</i>	Im Geeren 53-105	60433 Frankfurt a. M.
<i>Wohnbogen 60435</i>	Huswertstraße 23-25a	60435 Frankfurt a. M.
<i>Wing</i>	Olof-Palme-Straße	60439 Frankfurt a. M.
<i>Vido</i>	Ludwig-Landmann-Straße 389	60486 Frankfurt a. M.
<i>Dorotheenquartier</i>	Dorotheenstraße, Luisenstraße	61348 Bad Homburg
<i>Stemler Hof</i>	Wilhelmstraße 18-22	61381 Friedrichsdorf
<i>An der Rosenhöhe</i>	Türkisweg, Smaragdweg	64287 Darmstadt
<i>Leben im Stückes</i>	Im Stückes	65779 Kelkheim
<i>Wohnen an der Gartenstraße</i>	Alleestraße, Gartenstraße	65812 Bad Soden



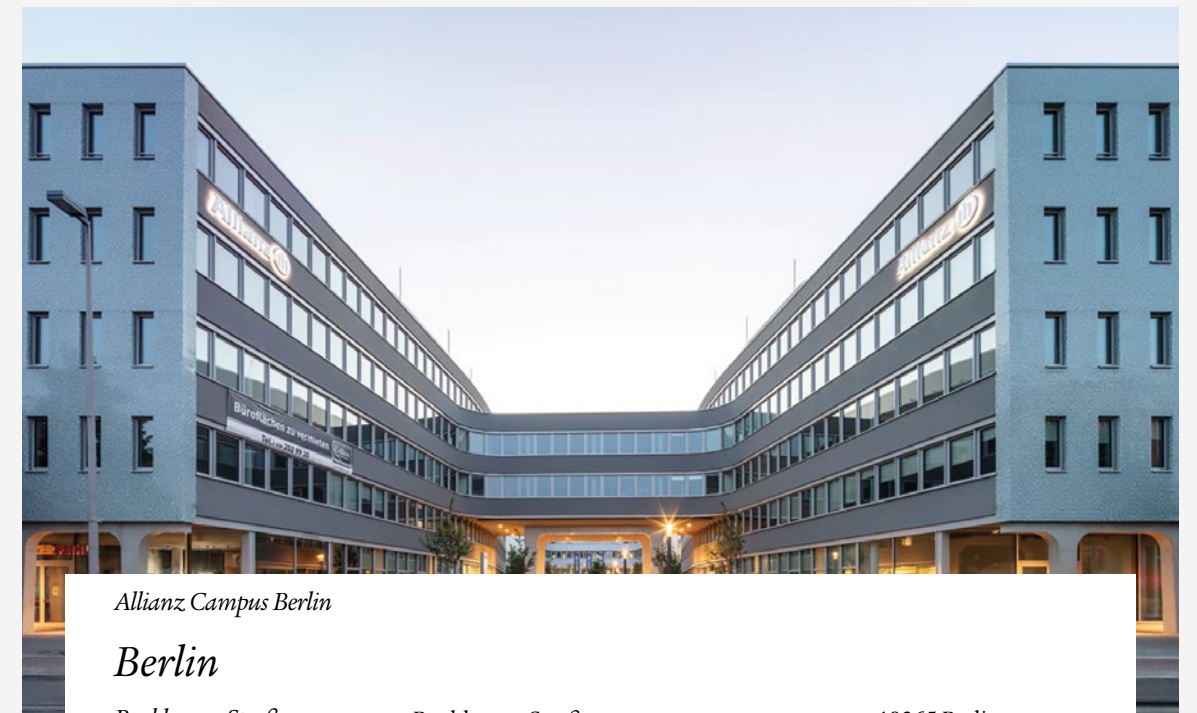
*Easy*

### München, Süddeutschland

<i>Lessing Drei</i>	Lessingstraße 3	80336 München
<i>Neue Hirschbergterrassen</i>	Wilhelm-Hale-Straße 35	80639 München
<i>Cubio</i>	Hohenrechbergstraße 12	81245 München
<i>Easy</i>	Paul-Gerhardt-Allee	81245 München
<i>Mia</i>	Graf-Ottenburg-Straße 11	81245 München
<i>Am Schlosspark</i>	Pagodenburgstraße 6	81247 München
<i>Impuls Hadern</i>	Fürstenrieder Straße 172-176	81377 München
<i>Hochufer</i>	Wolfratshuser Straße 48	81479 München
<i>Atrium Lounge</i>	Geisalgasteigstraße 126	81545 München
<i>Zweiklang</i>	Schützenstraße	83646 Bad Tölz

## Referenzen Commercial

Weitere Referenzen  
und Projekte  
finden Sie hier:



*Allianz Campus Berlin*

### Berlin

<i>Buchberger Straße</i>	Buchberger Straße	10365 Berlin
<i>WorkNine13</i>	Sickingenstraße	10553 Berlin
<i>Allianz Campus</i>	Rudower Chaussee	12489 Berlin



*Reiterstaffel-Offices*

### Rheinland

<i>Rheinzeit</i>	Clever Str. 36	50668 Köln
<i>Reiterstaffel-Offices</i>	Gaedestraße	50968 Köln
<i>Rabinstraße</i>	Rabinstr. 8	53111 Bonn
<i>Hauptverwaltung Uni Bonn</i>	Poppelsdorfer Allee 31-33	53113 Bonn
<i>West.side</i>	Siemensstr. 21	53121 Bonn





Schleißheimer Str.

## Rhein-Main, Süddeutschland

Drei Schwestern	Stiftstraße	60313 Frankfurt
Posthochschule	Max-Planck-Straße	64807 Dieburg
TZ-Areal	T-Online-Allee	64295 Darmstadt
Schwarzwaldstraße	Schwarzwaldstraße	75173 Pforzheim
Breite Heerstraße	Breite Heerstraße	75365 Calw
Am Aesculap-Platz	Am Aesculap-Platz	78532 Tuttlingen
Artists	Marsplatz	80335 München
Aubing-Mitte	Colmdorfstraße	81249 München
Neurieder Tor	Neurieder Straße	81475 München
Werksviertel	Piusstraße	81671 München
Schleißheimer Str.	Schleißheimer Str.	85748 Garching
Josephsplatz	Josephsplatz	90403 Nürnberg

# Impressum

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH  
Aachener Straße 186  
50931 Köln  
Telefon +49 221 399000  
de.swisslife-am.com

## Bildnachweise

Getty Images – jotily (S. 4, 5), gorodenkoff (S. 6), shapecharge (S. 9)

Redaktion, Texte und Layout/Design  
RHEINDENKEN GmbH, Köln



Haftungsausschluss: Dieses Dokument ist nur für Marketing- und Informationszwecke bestimmt. Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person der Division Swiss Life Asset Managers (nachfolgend „Swiss Life Asset Managers“) erstellt. Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und stellt keine rechtliche, steuerliche oder sonstige unternehmerische Beratung für den Empfänger dar. Dieses Dokument wurde mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Swiss Life Asset Managers übernimmt jedoch keine Garantie hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit oder eine Haftung für Schäden, dies sich aus der Verwendung dieser Information ergeben könnten. Swiss Life Asset Managers hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life Asset Managers noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und/oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht. Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen 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. Weder dieses Dokument noch Auszüge aus diesem Dokument dürfen ohne Kenntnis und ohne schriftliches Einverständnis der Swiss Life Asset Managers genutzt werden. „Swiss Life Asset Managers“ ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Weitere Informationen finden Sie unter [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Quelle: Swiss Life Asset Managers. Alle Rechte vorbehalten.





**SwissLife**  
Asset Managers

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

*Swiss Life Asset Managers  
Deutschland GmbH  
Aachener Straße 186  
50931 Köln  
Telefon +49 221 399000  
[de.swisslife-am.com](http://de.swisslife-am.com)*