

Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

2021

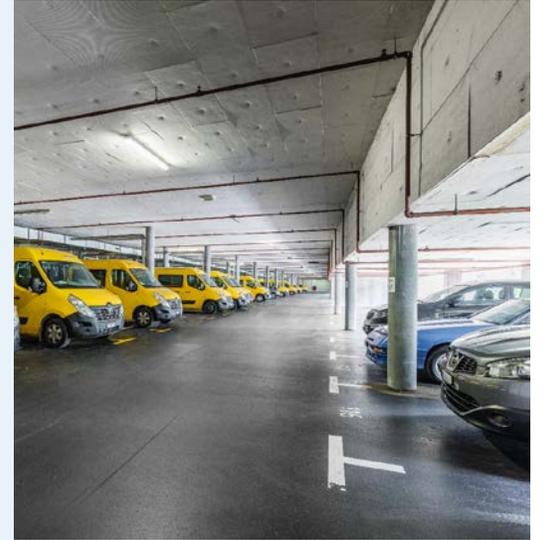
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



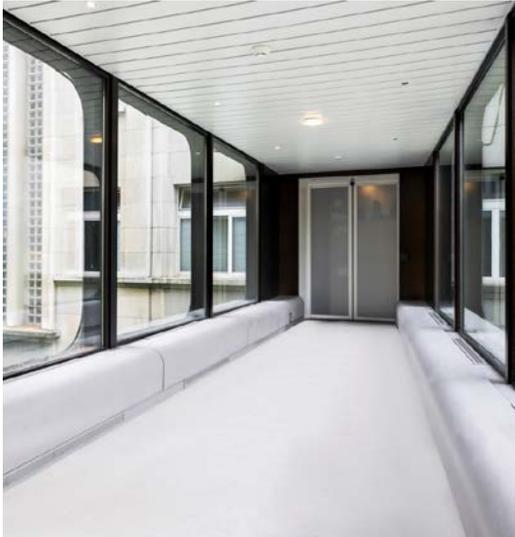
Aufgrund des **erneuten Lockdowns** während der ersten sechs Wochen des Jahres begann das Jahr 2021 für Gewerbetreibende äusserst schwierig.



Im Gegensatz zu 2020 war die **Mieterschaft** aber **gut vorbereitet**. Die Hilfeleistungen des Bundes und der Kantone standen umgehend zur Verfügung.



Der Einfluss der gewährten **Mietzinsermisse** auf die Ertragsrendite fiel deshalb mit rund **zwei Basispunkten bescheiden** aus.



Seit Mitte des Jahres sind die **steigende Teuerung** sowie die **steigenden Baukosten** ein zentrales Thema. Hinzu kamen **Störungen in den Lieferketten**, die sich teilweise in höheren Materialkosten und verlängerten Bauzeiten niederschlugen.



Performance-Übersicht



Die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz mit ihren 37 Objekten weist per 31. Dezember 2021 einen Marktwert von 819,3 Millionen Schweizer Franken auf. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit präsentiert sich mit 4,32 Jahren weiterhin als robust.

Die Leerstandsquote liegt stabil bei nur 4,4 Prozent. Die Nettomieteinnahmen der vergangenen zwölf Monate hielten sich auf bekanntem Niveau. Aufgrund der breiten Diversifizierung und der Erhöhung des Wohnanteils liegt die Anlagerendite 2021 mit 5,69 Prozent deutlich über dem KGAST Benchmark von 4,98 Prozent.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	819'330'839
Nettoinventarwert (NAV)	714'759'747
Nettoinventarwert pro Anteil	1'941
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	37
EBIT-Marge	76,63%
Fremdfinanzierungsquote	10,57%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,64%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,75%

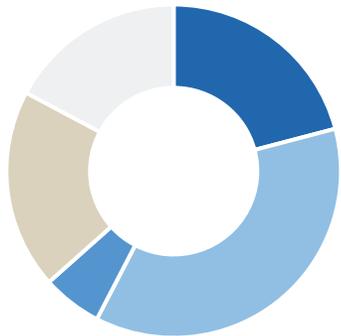
Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	5,69%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	3,92%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,71%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,77%

Strategie

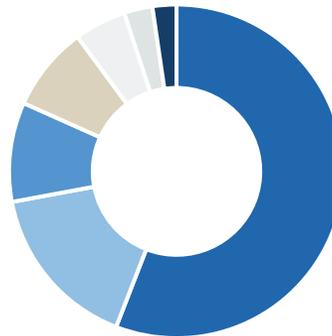
Die breite Diversifizierung und die vorab realisierte Erhöhung des Wohnanteils hat sich in dieser Pandemie als optimale Strategie erwiesen. Die Liegenschaften sind schweizweit verteilt, mit Schwerpunkt auf Zürich (55 Prozent), der Genferseeregion (16,4 Prozent) und der Nordwestschweiz (9,8 Prozent), und versprechen somit eine hohe Cashflow-Stabilität. Der strategische Fokus liegt auf Wachstum im Bestand sowie auf Liegenschaftsakkquisitionen, wo sich sinnvolle Möglichkeiten ergeben.

Anteil Nettomiete



- Wohnen
- Industrie/Gewerbe
- Übrige (inkl. Parking)
- Büro
- Einzelhandel/Verkauf

Marktwert in %



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

Verpflichtungen

10,74%

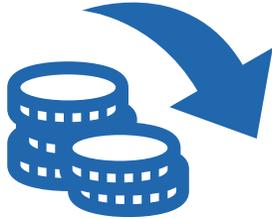
Fremdkapitalquote

60 Mio.

Kapitalzusagen von Bestands- und Neukunden in CHF

Die unsichere Wirtschaftslage und fehlende Erkenntnisse zu den langfristigen Folgen für den gewerblichen Flächenbedarf sorgten bei Investoren in der ersten Jahreshälfte 2021 für Zurückhaltung bei Geschäftsimmobilien. Dennoch war es der Zurich Invest AG als Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung mit ihrem qualitativ hochwertigen Produkt gelungen, Kapitalzusagen von insgesamt 60 Millionen Schweizer Franken bei Bestands- und Neukunden zu sichern und so die strategische Weiterentwicklung des Portfolios voranzutreiben.

Insgesamt haben etwa ein Fünftel der Bestandsinvestoren, die rund ein Viertel des Anlagekapitals stellen, an der Kapitalerhöhung partizipiert. Mit dem Mittelzufluss konnte die Fremdkapitalquote auf 10,74 Prozent reduziert werden. Die Investitionsquote beträgt zum Jahresende 100 Prozent.



Attraktive risiko-adjustierte Rendite



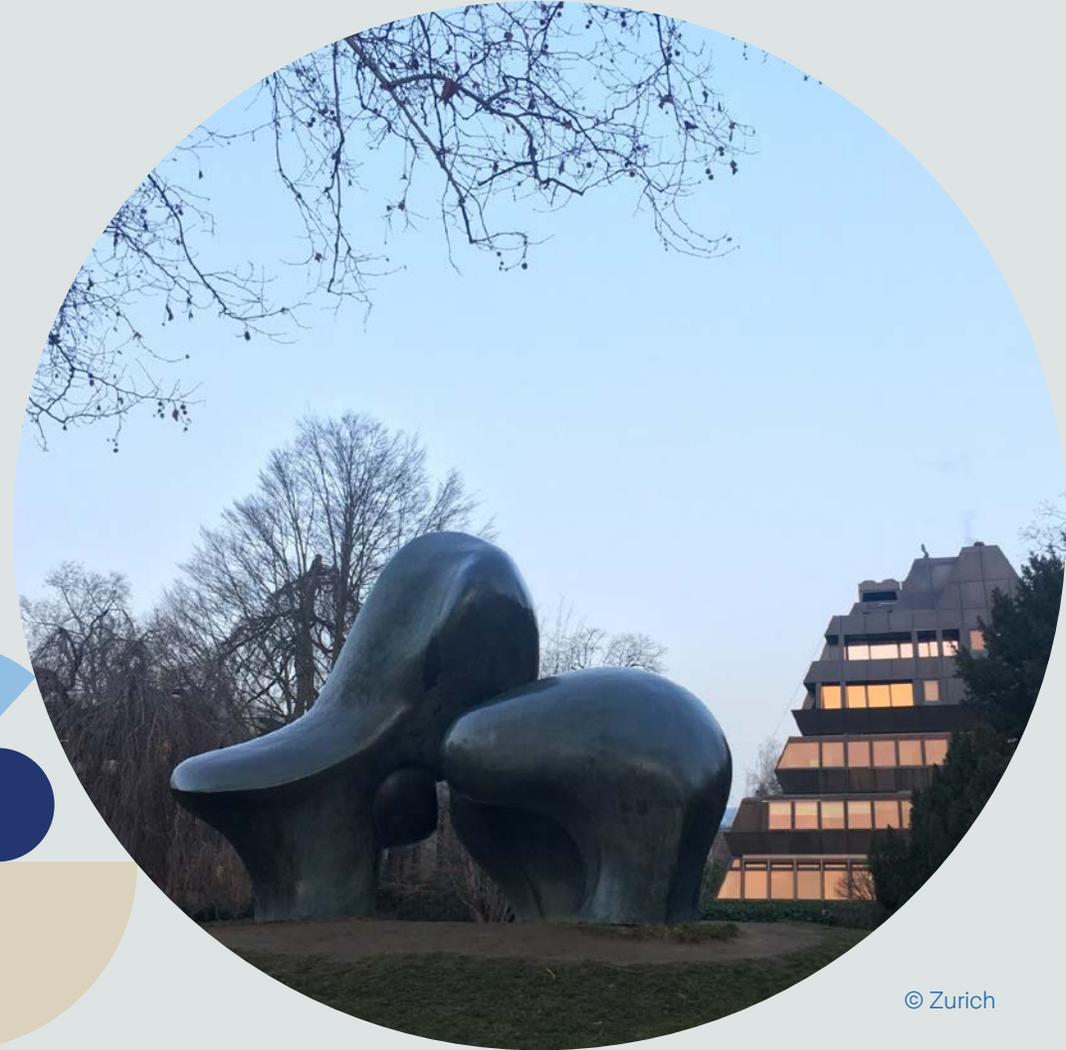
Weiterhin sinkende Diskontierungssätze führten zu steigenden Immobilienpreisen



Prime-Objekte nach wie vor sehr gefragt

Die aktuelle Ausrichtung der Anlagegruppe und der definierten Strategie widerspiegelt die vom Markt nachgefragten Flächen. Entsprechend ist weiterhin mit einer attraktiven risiko-adjustierten Rendite zu rechnen. Das niedrige Zinsumfeld und die stabil hohen Spreads gegenüber Anleihen befeuern weiter die Investitionsnachfrage an Immobilien. Dabei zeichnet sich jedoch eine wachsende Polarisierung ab. Prime-Objekte mit guter Anbindung und bonitätsstarken Mietern, die sich energieeffizient betreiben lassen, sind sehr begehrt. Entsprechende Preisaufschläge werden bezahlt. Demgegenüber verzeichnen Objekte Preisabschläge, die Abstriche bei Lage-, Mieter- oder Gebäudesubstanzqualität am Markt aufweisen.

Portfolio und Asset Management



Im aktiven Asset Management wird die jährlich überprüfte Liegenschaftsstrategie konsistent umgesetzt. Unser Vertragsmanagement reduziert Ertragsausfallrisiken und sichert Investoren langfristig nachhaltige Erträge. Die erschaffenen Mehrwerte zeigen sich in den einzelnen Objektbewertungen, die in der aktuellen Tiefzinssituation stark auf Risikosenkungen reagieren.

	Nettomiete CHF/Mt	Marktmiete CHF/Mt	Potenzial %	Nettomiete CHF/m ² /a	Marktmiete CHF/m ² /a
Wohnen	700'527	777'968	11,3%	391	417
Büro	1'230'603	1'232'277	0,01%	315	316
Industrie/Gewerbe	193'670	196'695	1,6%	142	144
Einzelhandel/Verkauf	651'039	691'546	6,2%	318	338
Lager/Archiv	166'784	171'690	2,9%	104	108
Parking	273'868	293'777	7,3%	-	-
Freizeit	15'283	14'445	-5,5%	192	181
Sondernutzung	116'891	121'796	4,2%	267	278
Total	3'348'665	3'500'194	4,5%	268	280





Sanierung Büroliegenschaft, Lausanne

Ein im Spätsommer 2021 beendetes und erfolgreich umgesetztes Projekt ist die Sanierung einer zentral gelegenen Büroliegenschaft in Lausanne. Die rund 2'500 m² grosse Fläche ist flexibel unterteil- und nutzbar, verfügt über einen hohen Ausbaustandard und stösst mieterseitig auf grosses Interesse. Erste Mietverträge konnten deshalb trotz einer schwierigen Marktsituation bereits abgeschlossen werden. Die Zurückhaltung der Mieter aufgrund unsicheren Flächenbedarfs führt zu spürbaren Verzögerungen in den Vertragsverhandlungen. Dementsprechend dauern Vermarktungszeiten momentan länger als gewünscht.



Sanierung Büroliegenschaft, Stettbach bei Zürich

Nachdem Ende 2021 die Baubewilligung für das neue Konzept unserer Büroliegenschaft in Stettbach bei Zürich rechtskräftig erteilt wurde, sind nun weitere Hürden dieses Sanierungsprojektes beseitigt. Mit der Umsetzung der Planung kann nun begonnen werden. Gleichzeitig wurden Mietvertragsverhandlungen mit Interessenten aufgenommen. Die antizipierte Realisierung im Spätsommer 2023 führt jedoch insbesondere bei Interessenten für kleinere Büroflächen zu einer abwartenden Haltung bezüglich einer definitiven Zusage.

Weitere

Weitere Erfolge sind der Abschluss eines Mietvertrags mit einem grossen Lebensmittelhändler in Uster, der sich positiv auch auf die Marktbewertung der Liegenschaft auswirkte. In Gland wurde ein Ankermieter für eine Teilfläche unserer Liegenschaft gewonnen. Dieser hat zufolge, dass die Attraktivität der umliegenden Flächen erhöht wurde, was die bestehenden Vertragsverhandlungen für die übrigen Flächen positiv beeinflusst. Mit Geduld und Hartnäckigkeit ist es dem Asset Management Team gelungen, den langjährigen strukturellen Leerstand zu reduzieren und die Ertrags-situation sowie den Marktwert der Liegenschaft massgeblich zu steigern.



Liegenschaft in Stettbach
als Priorität



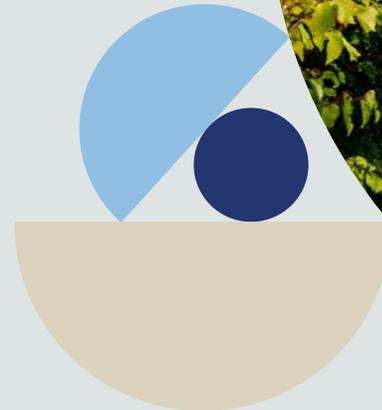
Mix aus Wohn- und
Geschäftsnutzung



Leerstandabbau in
peripheren Lagen

Im Jahr 2022 hat die Liegenschaft in Stettbach weiterhin Priorität. Im Fokus stehen dabei die Rückgabe der Mietflächen, der zeitnahe Start der Sanierungsmassnahmen und die Umsetzung des Vermietungskonzeptes. Zudem nehmen wir die Sanierung einer inventarisierten Liegenschaft am Zürichsee planerisch wieder auf. Gerade aus Sicht der Nachhaltigkeit wird diese Sanierung eine Herausforderung. Weiter wird der Leerstandabbau in peripheren Lagen das Team auch in den kommenden Monaten fordern, jedoch bestärken vergangene Erfolge und eine positive Marktentwicklung nach Pandemieende.

Investitionen/Desinvestitionen



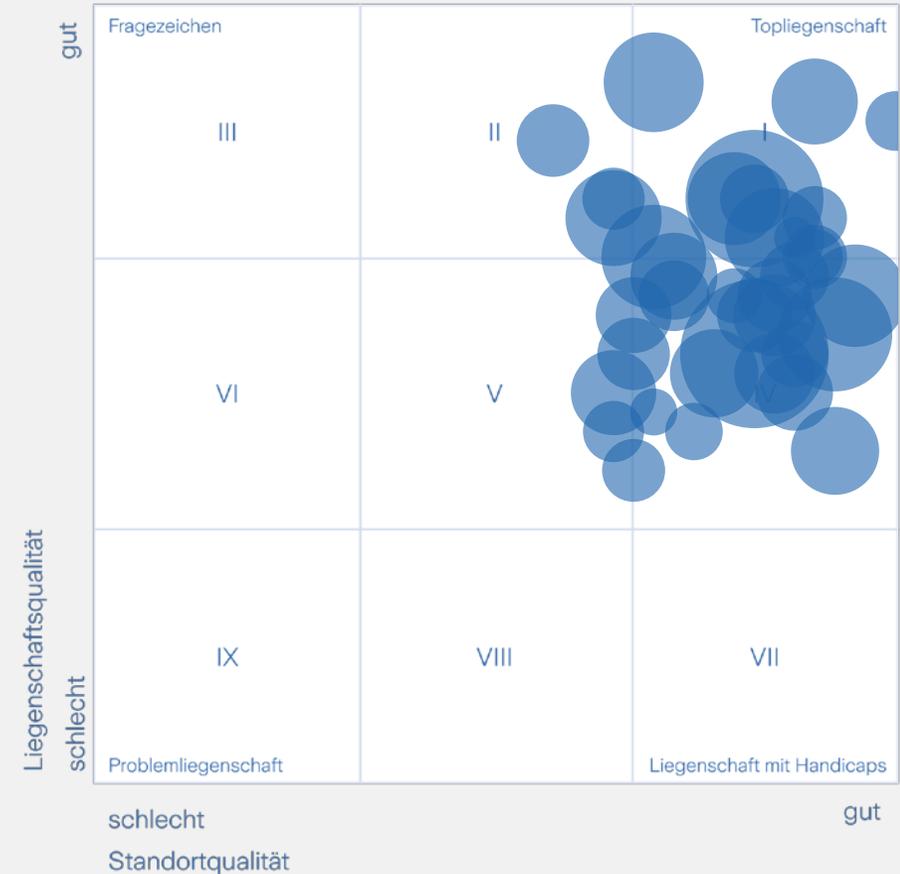
Ankäufe

In der zweiten Jahreshälfte war eine Steigerung von Transaktionen zu beobachten. Allerdings entsprachen die Angebote meist nicht dem Anforderungsprofil oder der Preisvorstellung der Anlagegruppe. Dennoch konnte im November 2021 eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft (Marktwert ca. 14 Millionen Schweizer Franken) an zentraler Lage in Küsnacht erworben werden. Die Gewerbefläche an frequenter Lage erlaubt es, eine publikumsnahe Nutzung zu realisieren.

Verkäufe

Nach Prüfung und Analyse des Bestandsportfolios wurde entschieden, zwei Liegenschaften zu veräußern, die nicht länger als strategiekonform erachtet wurden. Die Angebote übertrafen in beiden Fällen den angestrebten Verkaufspreis. Die endgültige Abwicklung der Verkäufe ist auf Anfang 2022 terminiert.

Übersicht Portfolioqualität



Die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung steht bereits seit einigen Jahren im Fokus unserer Bemühungen. Unser Ziel ist es, alle unsere Liegenschaften im Jahr 2050 klimaneutral zu bewirtschaften (Net Zero). Zwischen 2010 und 2020 konnte bereits eine Emissionsreduktion von mehr als 20 Prozent im Bestandsportfolio erreicht werden. Bis 2025 streben wir eine weitere Reduzierung um weitere 20 Prozent (insgesamt -40 Prozent gegenüber 2010) an.

Kurzfristig realisierbare Massnahmen sind energetische Betriebsoptimierungen. Mittel- und langfristig werden die Energieeffizienz- und CO₂-Reduktionsziele mit einer Kombination von baulichen Massnahmen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien als Ersatz für fossile Energieträger erreicht.

Bei der Festlegung der Sanierungsstrategie prüfen wir sämtliche Aspekte im Zusammenhang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Dazu gehört auch die Möglichkeit zur Erstellung einer Photovoltaikanlage und zur Bereitstellung von Parkplätzen für Elektromobilität. Die abgebildete Liegenschaft in Lausanne war zum Beispiel bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dennoch ist es gelungen anhand einer umfassenden Fassadensanierung die Energiebilanz und den CO₂-Ausstoss der Liegenschaft deutlich zu verbessern.

Track Record

> 20%

Reduktion CO₂-
Emissionen seit 2010

-40%

Reduktionsziel bis 2025