Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

2021

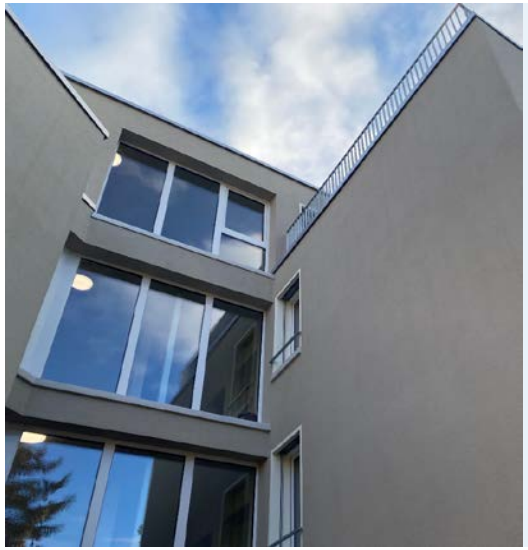
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch

© Zurich

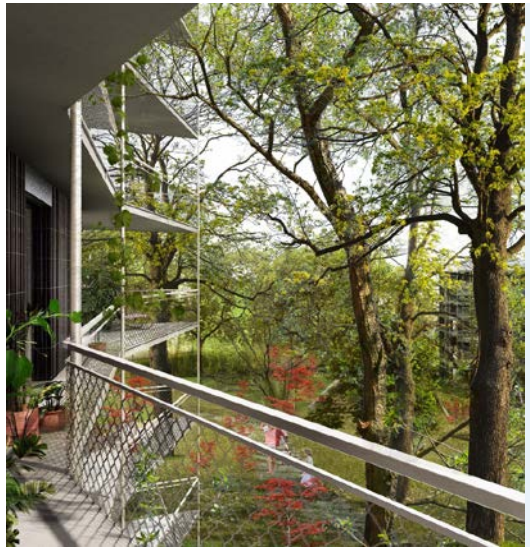
Highlights

Trotz der Covid-19-Krise waren **2021 kaum negative Auswirkungen** auf die Anlagegruppe «Immobilien Wohnen Schweiz» zu verzeichnen und sie erreichte eine Gesamtrendite **von 7,56 Prozent.**

Durch die verstärkte Arbeit im Homeoffice ist die **Wohnflächennachfrage** im Durchschnitt sogar **gestiegen**.



Nach den Kantonen Genf und Waadt verschärfte auch der Kanton Basel-Stadt den Mieterschutz. **Mieterhöhungen** nach Sanierungen sind hier nun **nur noch in begrenztem Umfang** möglich.



Die 178 Objekte der Anlagegruppe weisen per 31. Dezember 2021 einen **Gesamtportfoliowert** (GAV) von **2,681 Milliarden Schweizer Franken** aus.

 © Zurich

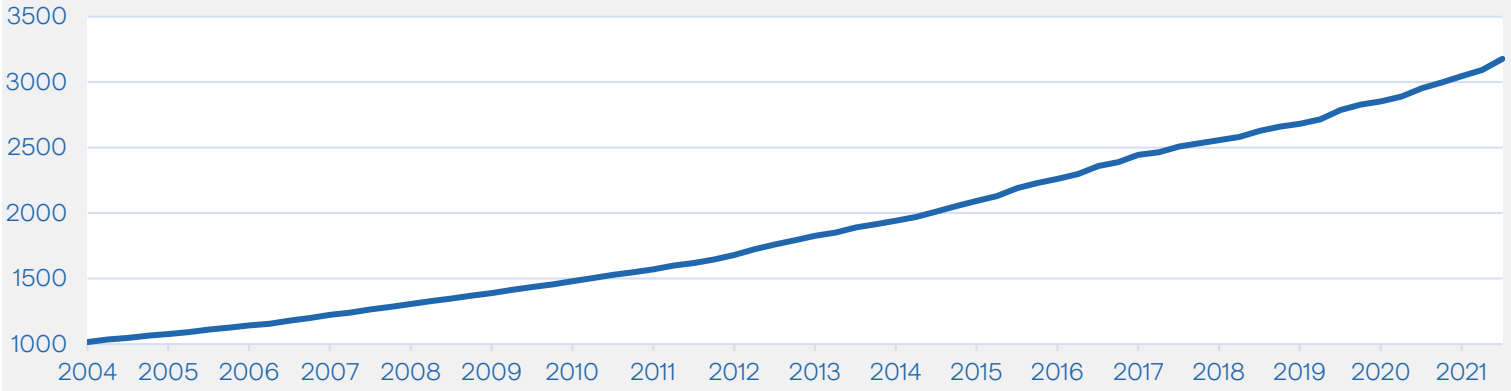
Performance-Übersicht

© Zurich

Performance

Die höhere Sanierungstätigkeit trägt massgeblich dazu bei, dass die Leerstandsquote stabil bei 5,74 Prozent liegt. Die Nettomieteinnahmen verzeichnen ein Wachstum von 6,3 Prozent bzw. von 64 auf 68 Millionen Schweizer Franken. Die Gesamtrendite 2021 beträgt überdurchschnittliche 7,56 Prozent. Das aktive Asset Management hat in hohem Masse zu diesem guten Resultat beigetragen, nebst den marktgetriebenen Aufwertungen. Neben Erfolgen bei den Vermietungen wurde dieses positive Ergebnis durch abgeschlossene Entwicklungsprojekte und die getätigten Zukäufe erreicht. Diese führten zum gezielten und kontinuierlichen Wachstum der langfristigen Erträge und des Gesamtvermögens.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	2,681,064,218
Nettoinventarwert (NAV)	2,393,222,041
Nettoinventarwert pro Anteil	3,178
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	178
EBIT-Marge	65,92%
Fremdfinanzierungsquote	5,23%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,71%

Rendite	
Laufjahr (NAV pro Anteil)	7,56%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	6,13%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,76%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7,47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,63%

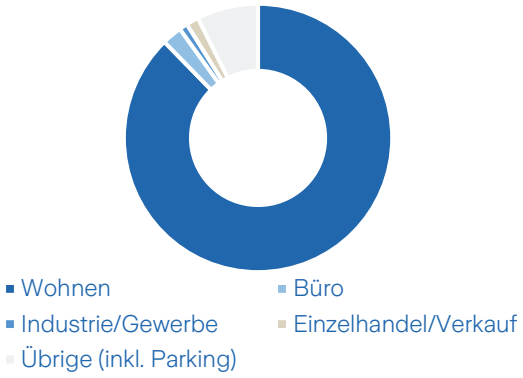
 © Zurich

Strategie und Verpflichtungen

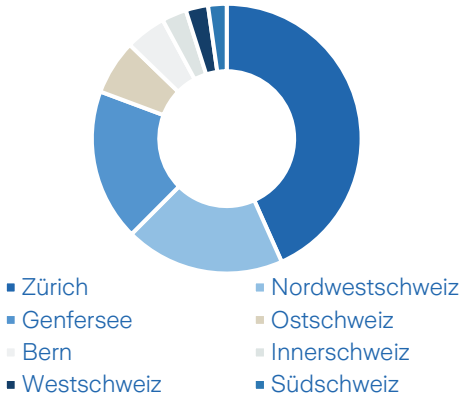
Strategie

Die strategische geografische Allokation in wirtschaftsstarken Regionen der Schweiz mit breiter Diversifizierung der Mieteinnahmen hat sich unter den aussergewöhnlichen Umständen des vergangenen Jahres als optimale Strategie erwiesen. Auch der Fokus auf Wohnen hat zu unserem Erfolg beigetragen. Die Liegenschaften verteilen sich auf die gesamte Schweiz. Die Schwerpunkte des Portfolios liegen auf Zürich (43 Prozent), der Nordwestschweiz (19 Prozent) und der Genferseeregion (18 Prozent), die eine hohe Cashflow-Stabilität versprechen. Der strategische Fokus liegt aktuell auf Wachstum im Bestand und auf der Akquisition geeigneter Liegenschaften.

Anteil Nettomiete



Marktwert in %



Verpflichtungen

5,2%

Fremdkapitalquote

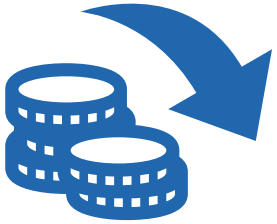
CHF 200 Mio.

Kapitalerhöhung der Anlagegruppe zwischen Ende Mai/Anfang Juli 2021

Anfang Juli 2021 konnte die Anlagegruppe eine Kapitalerhöhung in Höhe von 200 Millionen Schweizer Franken erfolgreich durchführen. An dieser Kapitalerhöhung haben insgesamt mehr als die Hälfte der Anleger, die mehr als 80 Prozent des Anlagekapitals stellen, partizipiert. Durch diesen Mittelzufluss wurde die Fremdkapitalquote auf 5,2 Prozent reduziert. Die Investitionsquote beträgt zum Jahresende 100 Prozent.

 © Zurich

Ausblick



Tiefe oder negative Zinsen

Weiterhin sinkende Diskontierungssätze führten zu steigenden Immobilienpreisen

> 2,3%

stabile Ertragsrendite durch Investition in Bestand

Aufgrund niedriger und negativer Zinsen steigt die Nachfrage nach Immobilieninvestments. Die Netto-Ankaufsrendite für Liegenschaften in guten Lagen sank deutlich unter 2 Prozent. Entsprechende Aufwertungen konnten verbucht werden. Die aktuelle Ausrichtung der Anlagegruppe hat sich somit bestätigt. Dies gilt auch für unsere Strategie mit dem Fokus auf hochwertige Objekte in den besten Lagen der wirtschaftsstarken Schweizer Regionen. Entsprechend ist das Gefäss bestens für jegliche Herausforderungen im Jahr 2022 vorbereitet.

 © Zurich

Portfolio und Asset Management

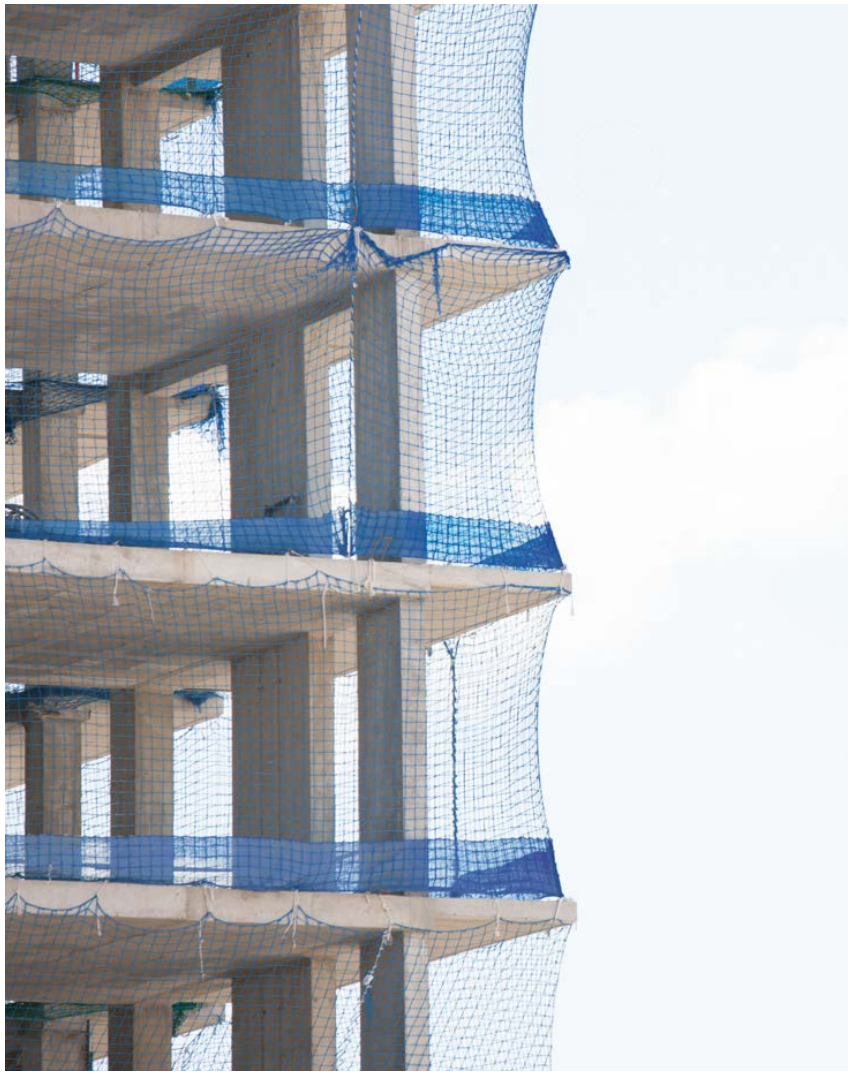
© Zurich

Portfolio und Asset Management

Die Bedeutung des aktiven Asset Managements hat in den vergangenen Jahren weiter stark zugenommen. Obwohl sich das Wohnsegment grundsätzlich als stabil und robust erwiesen hat, war in den Randregionen und den Städten mit politisch verursachten Unsicherheiten ein verstärktes Asset Management nötig. Die Überprüfung, Planung und Umsetzung der jeweiligen Liegenschaftsstrategien gehörten deshalb zu den zentralen Aufgaben des Asset Managements Teams.

Unser Fokus liegt auf der Nutzung des internen Portfoliopotenzials, wofür die Projektentwicklungsabteilung personell weiter ausgebaut wurde. Das Verdichtungs- und Sanierungspotenzial des Gebäudeparks wurde proaktiv untersucht und genutzt. So konnten wir mehrere Projekte z.B. in Basel unter alter Legislatur aufgleisen. Langfristig wird sich dies positiv auf die Rendite auswirken. Unser aktives Asset Management veranschaulicht sich insbesondere in unseren bereits erfolgreich abgeschlossenen Projekten in den Regionen Zürich und Basel.

	Nettomiete CHF/Mt	Marktmiete CHF/Mt	Potenzial %	Nettomiete CHF/m²/a	Marktmiete CHF/m²/a
Wohnen	7'244'556	8'057'721	11,20%	222	247
Büro	194'243	216'627	11,50%	253	282
Industrie/Gewerbe	82'261	97'538	18,60%	175	208
Einzelhandel/Verkauf	125'193	133'156	6,40%	271	288
Lager/Archiv	54'390	60'553	11,30%	77	86
Parking	528'891	570'636	7,90%	-	-
Freizeit	18'375	17'480	-4,90%	329	313
Sondernutzung	8'887	10'340	16,30%	12'119	14'100
Total	8'256'796	9'164'051	11,00%	235	261



 © Zurich

Portfolio und Asset Management

Sanierung Dohlenweg, Zürich

Zu den besonders erfolgreichen Projekten des Jahres 2021 zählt die Sanierung der Wohnliegenschaft am Dohlenweg in Zürich. Die Liegenschaft konnte noch vor dem Bauabschluss im Herbst 2021 voll vermietet werden. Mit dem Aufbau eines Attikageschosses in Holzbauweise wurde der Bestand von 33 auf 46 Wohnungen erweitert. Noch vor dem Bauabschluss im Herbst 2021 war das Objekt voll vermietet. Die bestehenden nur schwer vermietbaren Büroflächen wurden in Wohneinheiten umgewandelt. Mit Investitionskosten von etwa 10 Millionen Schweizer Franken wurde ein Mietzinspotenzial von 0,5 Millionen Schweizer Franken erschlossen.

Ersatzneubau Kleeweidstrasse, Zürich

Auch der Ersatzneubau der Wohnüberbauung an der Kleeweidstrasse in Zürich kann als Erfolg verbucht werden. Hier wurden durch einen Ersatzneubau 95 Wohnungen geschaffen, die bereits vollständig vermietet sind. Das Minergie-P-Eco-Gebäude trägt in hohem Masse zur Nachhaltigkeit des Portfolios bei und ist bestens in die Strategie Net-Zero 2050 eingebunden.

Weitere

Um der anstehenden Verschärfung des Mietrechts in Basel-Stadt und der damit verbundenen Unsicherheit zuvorzukommen, wurden mehrere grosszyklische Sanierungen geplant. Die Baueingaben wurden für alle Projekte erfolgreich und termingerecht eingereicht. Zwischenzeitlich ist jedoch mit erhöhten Leerständen zu rechnen, da eine Zwischen-vermietung bis zum Baubeginn 2022 kaum möglich ist.

© Zurich

Portfolio und Asset Management

Ausblick

Fokus 2022:
Austrasse, Zürich

Nachhaltigkeit als Herausforderung/
konsequente Umsetzung

Entwicklungsrisiko
minimieren

2022 steht der Ersatzneubau der Austrasse in Zürich im Fokus. Bis zum vollständigen Abbruch des Gebäudes 2021 war hier der Hauptsitz der Zurich-Gruppe. Das Projekt besteht aus drei freistehenden Gebäudekomplexen, von denen zwei ausschliesslich für Wohnen, eines sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt werden soll. Ein erstes Gebäude wurde 2021 angekauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten eines weiteren Objekts wird für 2022 antizipiert. Das dritte wird den Besitz innerhalb der Zurich-Gruppe wechseln. Somit kann aktiv das Entwicklungsrisiko minimiert werden.
Das Projekt verfügt über 113 Wohnungen und 74 unterirdische Parkplätze. Für das Gebäude, das sich aktuell im Bau befindet und 2024 fertiggestellt werden soll, wird die SNBS-Zertifizierung auf Gold-Level angestrebt. Die Überbauung orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und den Anforderungen der Minergie-Eco. Der marginal sinkenden Portfolio-Rendite während der Realisierungsphase steht eine deutliche Verbesserung des Qualitätsprofils im Portfolio gegenüber.

 © Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

© Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

Ankäufe

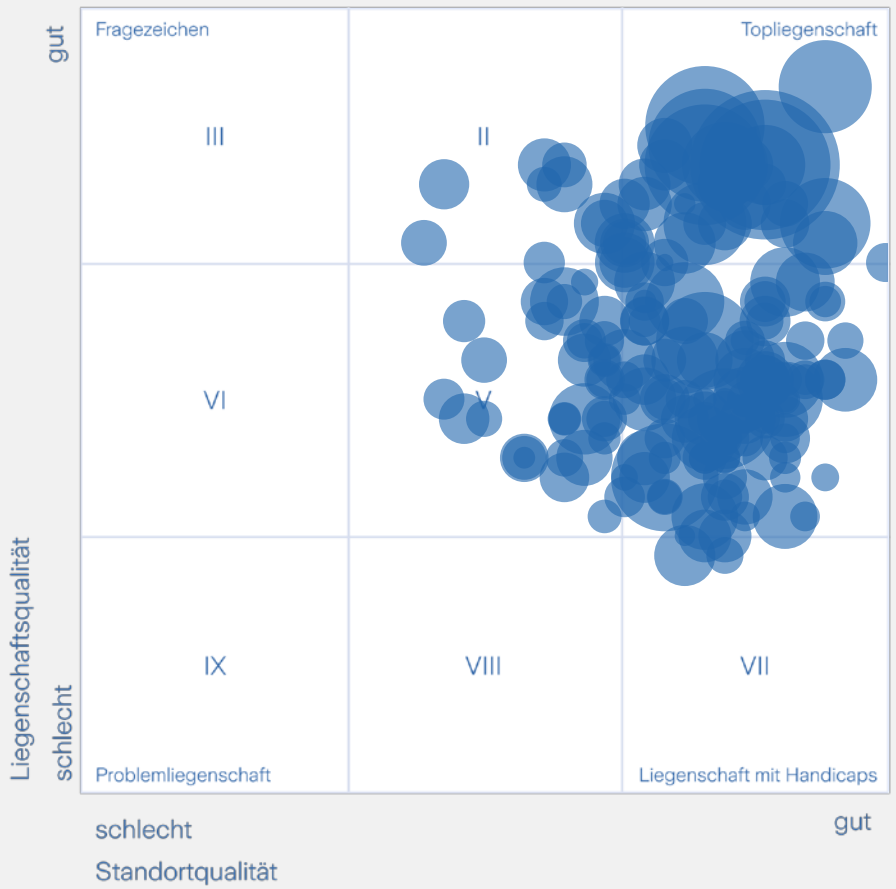
Angesichts der regen Marktaktivitäten und der weiteren Verknappung des Angebots waren Investoren im Wohnsegment 2021 mit weiter sinkenden Ankaufsrenditen konfrontiert. Die Zurich Invest AG begegnet dieser Situation mit einem rigorosen Underwriting auf Basis eines umfangreichen Due-Dilligence-Prozesses. Um dem Portfolio mehr Wertstabilität zu verleihen, konzentrieren wir uns bei Akquisitionen auf Objekte in guten Lagen mit hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards. Darüber hinaus wurden Aufwertungen durch die Verbesserung der baulichen Strukturen von Bestandsliegenschaften erreicht.

Trotz des schwierigen Umfelds war es uns möglich, ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungseinheiten in Küsnacht und eine grosse Immobilie in bester Wohnlage nahe des Zürcher Stadtzentrums zu akquirieren.

Verkäufe

In der zweiten Hälfte des Jahres wurden zwei Liegenschaften veräussert, die nicht mehr zur Strategie des Portfolios passten. Im ersten Halbjahr 2022 werden weitere, kleinere Objekte verkauft. Zum einen sind diese ineffizient für die stetig wachsende Anlagegruppe und entsprechen damit nicht mehr der allgemeinen Anlagestrategie. Zum anderen wurde das Potenzial dieser Liegenschaften vollständig ausgeschöpft.

Übersicht Portfolioqualität



 © Zurich

ESG

Mit unserer seit mehreren Jahren betriebenen nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung verfolgen wir das Ziel, die betreuten Liegenschaften im Jahr 2050 klimaneutral zu bewirtschaften (Netto-Null). Die Emissionen im Bestandsportfolio konnten zwischen 2010 und 2020 bereits um mehr als 20 Prozent reduziert werden. Bis 2025 soll eine weitere Reduzierung um 20 Prozent (insgesamt -40 Prozent) der CO_2-Emissionen erreicht werden.

Kurzfristig umzusetzende Massnahmen sind energetische Betriebsoptimierungen. Mittel- und langfristig werden die Energieeffizienz- und CO_2-Reduktionsziele mit einer Kombination aus baulichen Massnahmen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien als Ersatz für fossile Energieträger erreicht. Bei Sanierungen und Neubauten streben wir ein Nachhaltigkeitslabel für das Objekt an. Der Ausweis unserer Tätigkeiten im Bereich der ESG-Faktoren erfolgt durch die Teilnahme am GRESB-Reporting, wo unser mittelfristiges Ziel ist, ein Rating über dem Marktstandard zu erzielen.

Alle Projekte im Wohnbausektor werden vorrangig auf ihre soziale Verträglichkeit geprüft. Sanierungen erfolgen möglichst sozialverträglich, um, wo immer möglich, eine Entmietung zu vermeiden.

Track Record

> 20%

Reduktion CO_2-Emmisionen seit 2010

-40%

Reduktionsziel bis 2025

 © Zurich