

Zürich Anlagestiftung Immobilienbericht

2021

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Inflation



5,0%

durchschnittliche
Jahresinflation Eurozone

7,5%

durchschnittliche
Jahresinflation USA

0,6%

durchschnittliche
Jahresinflation Schweiz

Die durchschnittliche Jahresinflation lag in den USA bei 7,5 Prozent. Die Energiepreise stiegen um 27 Prozent, Nahrungsmittelpreise um 7 Prozent. In den anderen Bereichen stiegen die Preise um 6 Prozent.

Die Eurozone verzeichnete eine leicht tiefere Jahresinflation im Gegensatz zu den USA von 5 Prozent. Die grössten Preissteigerungen gab es mit 25,9 Prozent im Energiebereich. Güter stiegen um 2,9 Prozent, Dienstleistungen um 2,4 Prozent.

Die Schweiz verzeichnete, nachdem das Jahr 2020 mit -0,6 Prozent deflationär war, 2021 eine leichte Inflation in Höhe von 0,6 Prozent.

Ursachen für hohe Inflation

Beherrschendes Thema am Jahresende 2021 war neben der Omikron-Variante die steigende Inflation und die damit möglicherweise verbundenen Massnahmen der Zentralbanken.

Die steigende Inflation ist auf drei wesentliche Faktoren zurückzuführen. Neben den Problemen in den globalen Lieferketten und einem wachsenden Arbeitskräftemangel tragen die staatlichen Hilfspakete zur Teuerung bei. Diese haben ihre volle Wirkung entfaltet und durch die Stützung der Einkommen insbesondere in den USA zu einem Nachfrageüberhang geführt.

Bedingt durch die ansteigende wirtschaftliche Tätigkeit und geopolitische Spannungen sind die Preise für Rohstoffe und Energie markant gestiegen. Da die Preise für Nahrungsmittel und Konsumgüter weit über dem Ziel einer jährlichen Inflation von 2 Prozent liegen, spricht man in den USA im Gegensatz zur Eurozone nicht mehr von einer transitorischen Inflation.

Makroökonomische Auswirkungen

Die makroökonomischen Auswirkungen einer höheren Inflation hängen von ihrer Ursache ab. Bei einer zu hohen Nachfrage, wie in den USA, ist die Inflation ein Zeichen für eine florierende Wirtschaft. Bei Problemen mit dem Angebot steht die Inflation als negativer Wirtschaftsindikator für Knappheit. In einer solchen Situation müsste das Angebot erhöht werden. Da aber die realen Lebenshaltungskosten steigen, verlagern die Haushalte ihre Ausgaben auf lebensnotwendige Güter, wodurch eine Stagflation verursacht werden könnte.

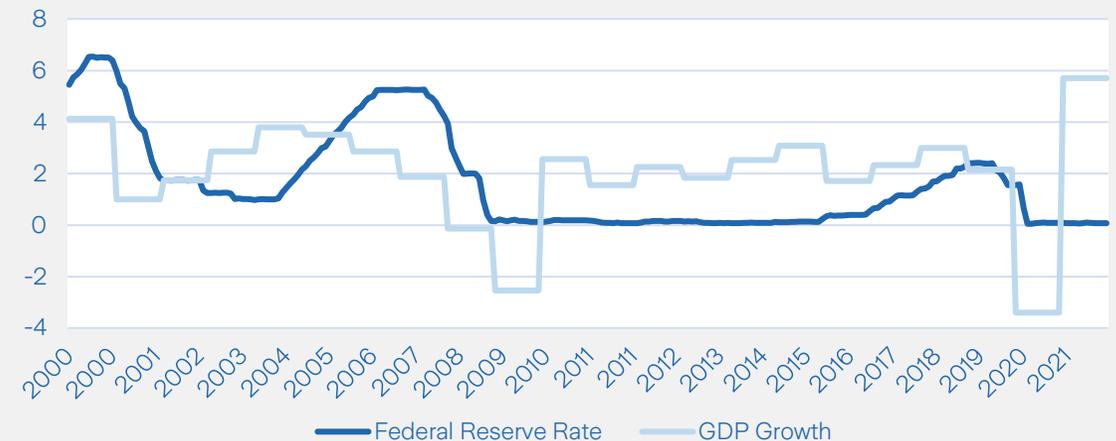
Ein solcher Trend ist jedoch weder in den USA noch in der Eurozone oder der Schweiz zu erkennen. Die zunehmende Behebung von Störungen in den globalen Lieferketten sollte zudem den inflationären Druck dämpfen.

Makroeffekte

Wird die steigende Inflation als positives wirtschaftliches Signal gewertet, werden die Zinssätze im Laufe der Zeit steigen. Reale Vermögenswerte wie Immobilien, Aktien und Commodities werden auf der Grundlage eines stärkeren Wachstums an Wert gewinnen.

Bei festverzinslichen Anleihen und Obligationen sind dagegen in der Regel Kursrückgänge und Zinsanstiege zu erwarten. Gilt die steigende Inflation als negatives Wirtschaftssignal, steigen die risikofreien Zinssätze, da die Anleger eine Inflationsanpassung verlangen. Die Leitzinsen der Zentralbanken werden jedoch weniger stark erhöht.

US-Wirtschaftswachstum und -Leitzinsen



Quelle: Board of Gov. of the Federal Reserve (2022)

Immobilieneffekte

Immobilien sind für Anleger aus verschiedenen Gründen eine gute Teilabsicherung gegen Inflation. Da Mieten variable Erträge sind, können sie durch Mieterhöhungen und indexierte Mieten grösstenteils der Teuerung angepasst werden. Der Kapitalwert, der durch die Bausubstanz und den Boden bestimmt wird, passt sich aufgrund der variablen Mieterträge an.

Die Kosten, allen voran für Energie, werden in hohem Masse an die Mieter weitergegeben und haben keinen negativen Einfluss auf den Cashflow. Neubauten passen sich durch die steigenden Erstellungskosten der Teuerung an, wodurch eine Preisunterbietung unmöglich wird. Wie sich die Preiselastizität auf US-Immobilien auswirkt, verdeutlicht eine breit angelegte Studie des Massachusetts Institute of Technology (MIT) Center for Real Estate (2018).

Elastizität zu Inflation in den jeweiligen Sektoren in den USA (1978–2016)

Sektor	Einkommensrendite	Kapitalwert
Geschäft	1,02	1,07
Wohnen	0,70	0,91
Einzelhandel	0,56	0,98
Industrie/Logistik	0,18	0,74

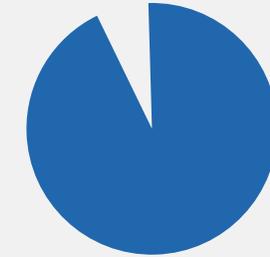
Quelle: Massachusetts Institute of Technology (MIT) Center for Real Estate (2018)

Sektorale Auswirkungen

Der Inflationsschutz ist abhängig von mehreren Faktoren wie z.B. die Länge des Mietvertrags, Obergrenzen und Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen und der Grad der Inflationsindexierung (von Null bis vollständig). Zudem gibt es in gewissen lokalen Rechtsprechungen Gesetze, welche die Häufigkeit und Höhe der zulässigen Mieterhöhungen einschränken. Auch gibt es sektorale Unterschiede in den Vertragsstrukturen.

So können Mietverträge im Einzelhandel, bei Hotels sowie bei Rechenzentren eine Umsatzkomponente enthalten, die sich den teuerungsgetriebenen Umsatzerhöhungen anpasst. Bei Industrie-/Logistik-Assets sind vor allem in den USA Triple-Net-Verträge üblich. Hier werden die Mietsteigerungen zuvor vereinbart. Die Betriebskosten sind von den Nutzern zu tragen. Deshalb zeigt die Analyse eine tiefe Elastizität auf, obschon durch die vorvereinbarten Mieterhöhungen eine gute Absicherung erzielt wird. In Europa ist jedoch eine Indexierung in den Sektoren Büro und Logistik branchenüblich, die im Schnitt zwischen 75 und 100 Prozent liegt.

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen gibt es zahlreiche lokal unterschiedliche Regelungen. Sie reichen von einem absolut freien Markt (USA), auf dem die Mietverträge jährlich angepasst werden, bis hin zu einem streng regulierten Markt mit minimalen Handlungsspielräumen (Deutschland).



90%–95%

Inflationsschutz

Insgesamt sind Investitionen in Immobilien jedoch gut gegen inflationäre Trends geschützt. Nach internen Berechnungen bieten die Immobilien-Anlagestiftungen der Zurich Anlagestiftung, wo die Zurich Invest AG Geschäftsführerin ist, einen durchschnittlich 90- bis 95-prozentigen Schutz gegen die lokalen Teuerungen.

Wirtschaft und Immobilienmarkt Schweiz



Ausgangslage

Für 2022 wird ein Wirtschaftswachstum von 2,9 Prozent erwartet, angetrieben vom inländischen Privatkonsum, von den Ausrüstungsinvestitionen und vom Export.

Daher dürfte sich das Beschäftigungswachstum auch in diesem Jahr weiter fortsetzen. So haben die hiesigen Unternehmen im vierten Quartal 2021 satte 39 Prozent mehr Stellen ausgeschrieben als im vierten Quartal 2020.

Wüest Partner geht davon aus, dass sich die Schweizer Konsumentenpreise dieses Jahr um 1 Prozent erhöhen werden. Das wäre mehr als im Durchschnitt der vergangenen 25 Jahre; dennoch befände sich die Inflationsrate klar innerhalb des Zielbands für die Teuerung von 0 bis 2 Prozent, was als preisstabil bezeichnet wird.

Erhöhte Baupreise und der wieder erstarkte Optimismus unter den verschiedenen Akteuren am Schweizer Immobilienmarkt liessen die Investitionsvolumen der erteilten Neubaubewilligungen ansteigen. In diesem Jahr ist mit einer leicht höheren Neubautätigkeit zu rechnen.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Stand (in Mio.)	8,6	8,67	8,73 (1)	8,79 (1)
Jährliche Veränderung	0,70%	0,70%	0,7% (1)	0,7% (1)
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: jährliche Veränderung	1,5%	-2,5%	3,3% (3)	3,0% (3)
Beschäftigung: jährliche Veränderung	1,6%	-0,3%	0,5% (1)	1,3% (1)
Arbeitslosenquote	2,3%	3,1%	3,0% (3)	2,4% (3)
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Oktober)	-9	-9	-14	-4
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1,10%	2,80%	4,30%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung	-0,70%	-1,5% (1)	1,4% (1)	1,5% (1)
Geldmarkt				
Teuerungsentwicklung	0,4%	-0,7%	0,6%	1,0% (2)
10-jährige Festhypothek (jeweils Dezember)	1,26%	1,25%	1,37%	-
Bundesobligationen (10 Jahre; jeweils Dezember)	-0,46%	-0,53%	-0,13%	-

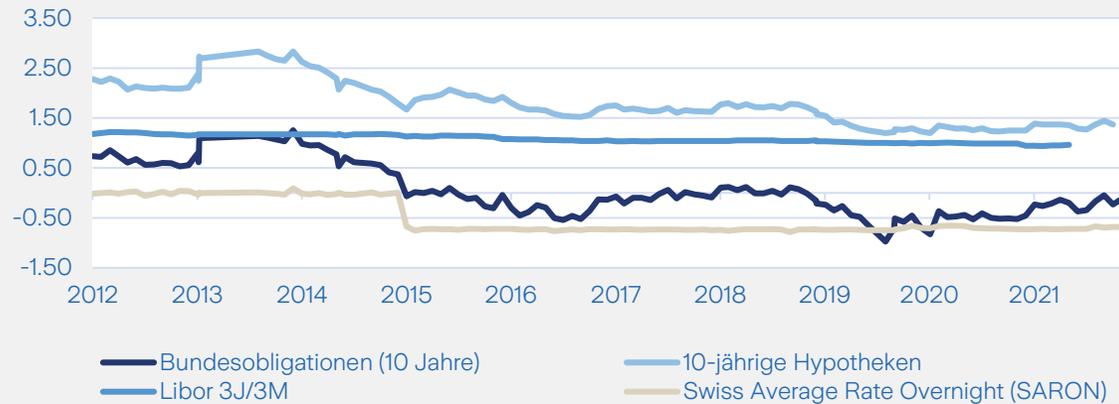
(1) Prognose Wüest Partner

(2) Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS

(3) Prognose SECO Dezember 2021

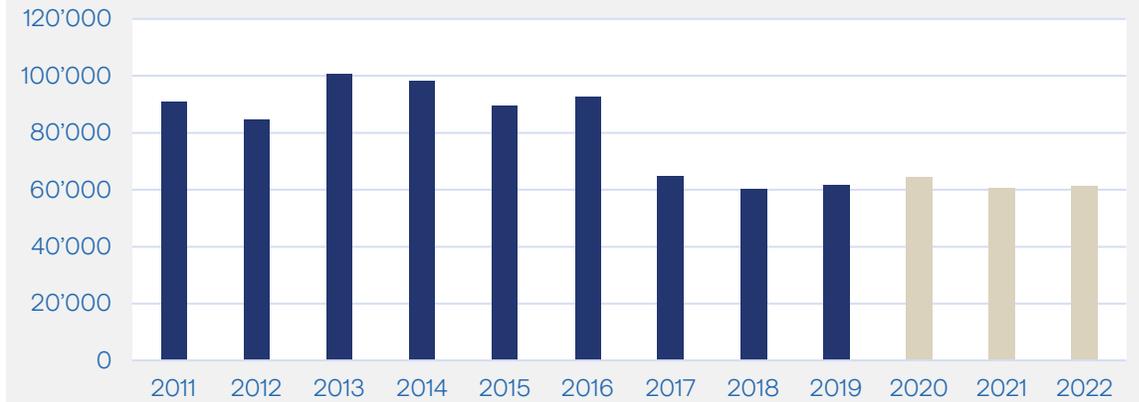
Quelle: Wüest Partner 2022

Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte (in %)



Neue Einwohner (Schweiz) pro Jahr

(beige = Prognose/Schätzung)



Geplante Wohnungen (Baugesuche)*

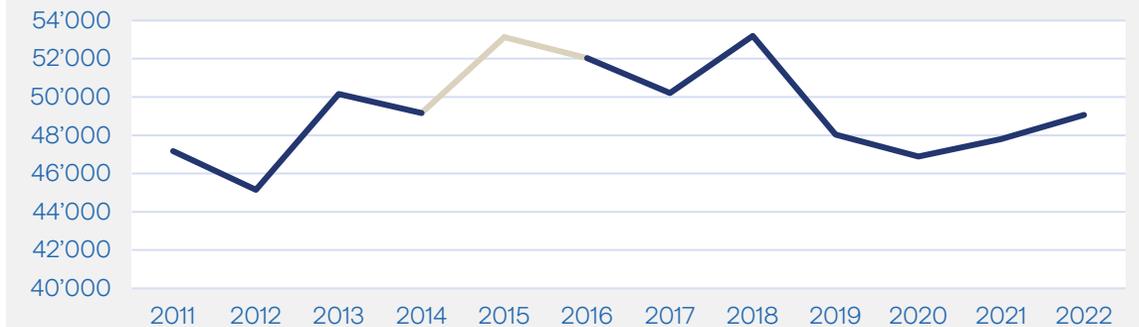


* Der Baublatt Info-Dienst korrigiert jeweils rückwirkend die Anzahl der Baugesuche.

Quelle: Wüest Partner 2022

Neue Wohnungen (Schweiz) pro Jahr

(beige = Prognose/Schätzung)



Immobilien Wohnen Schweiz

Mietwohnungen

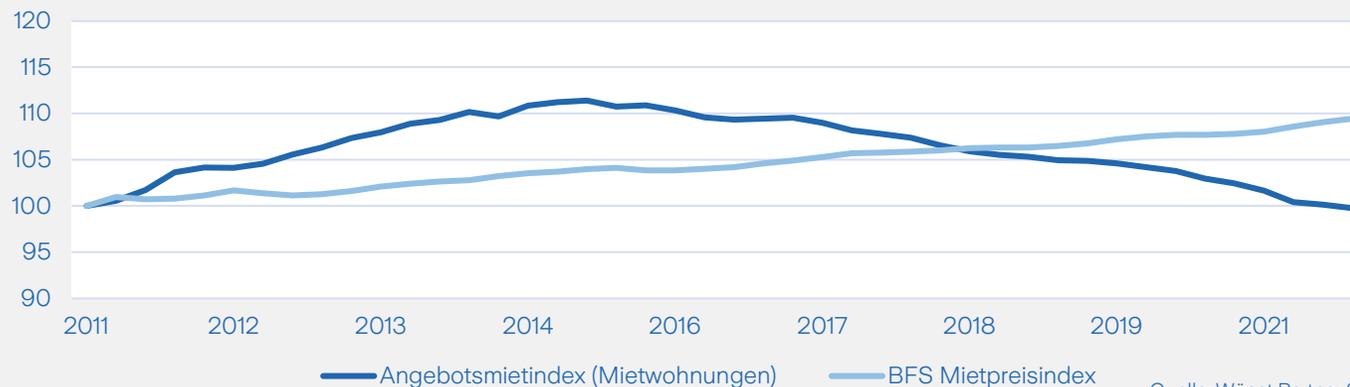
Die Liquidität am Mietwohnungsmarkt hat generell abgenommen. Im vierten Quartal 2021 waren noch 139'200 Objekte auf dem Markt. Das sind 10,4 Prozent weniger als im Schnitt der letzten fünf Jahre.

Nirgends hat im Jahr 2021 die Marktliquidität im Mietwohnungssegment so stark abgenommen wie in den Tourismusgebieten der Schweiz. Die aktuelle Angebotsquote liegt in den Tourismusgemeinden derzeit bei 5,3 Prozent und damit erstmals seit 2014 wieder unter dem Durchschnitt aller Schweizer Gemeinden.

Aufgrund des nunmehr kleineren Angebots dürften die Angebotsmieten nur noch schwach sinken (Prognose Wüest Partner bis Ende 2022: -0,8 Prozent). Im letzten Jahr haben die Mieten stärker abgenommen (-2,6 Prozent).

Entwicklung der Wohnungsmieten, Schweiz

(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Quelle: Wüest Partner 2022

0,7%

p.a. erwartetes
Bevölkerungswachstum

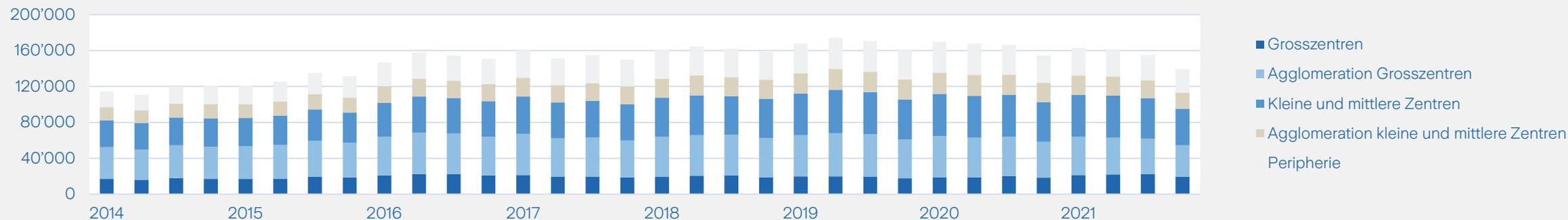
-10,4%

Transaktionsvolumen,
die Marktliquidität sank
2021 weiter

0,2%

Leerstandsquote
in Zürich

Anzahl angebotene Mietwohnungen pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2019)	Baubewilligungen Anzahl Wohneinheiten	Baubewilligungen Aktuell zu Ø 5 Jahre*	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Mietwohnungen									
Zürich	193'400	2'631	↗	0,2%	3,0%	340	700	1,2%	8,2%
Bern	61'400	69	↘	0,7%	4,7%	240	395	1,5%	6,2%
Basel	80'300	759	↗	1,4%	6,5%	240	360	1,5%	6,6%
Lausanne	64'300	633	→	0,9%	4,5%	280	450	1,6%	7,3%
Genf	86'300	432	→	0,8%	3,2%	380	650	1,5%	5,9%
Schweiz	2'386'500	27'141	→	2,4%	5,8%	190	—	—	7,0%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2021

*Veränderung ggü. Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre

Quelle: Wüest Partner 2022

Am Wohneigentumsmarkt trifft ein weiterhin rückläufiges Angebot auf eine auf hohem Niveau leicht abflachende Nachfrage. Dies führte innert Jahresfrist zu Preisanstiegen von 6,7 Prozent für eine mittlere Eigentumswohnung und 8,3 Prozent für ein mittleres Einfamilienhaus.

Dennoch ist der Erwerb von Wohneigentum auch mit Blick auf die Wohnkosten weiterhin attraktiv, denn die Hypothekarzinsen sind trotz ihres leichten Anstiegs noch immer sehr tief.

Auch im Jahr 2022 stehen die Zeichen auf Preiswachstum, denn die Angebotsknappheit dürfte den Markt weiterhin prägen. Erwartet wird über alle Teilsegmente hinweg ein durchschnittlicher Anstieg von 2,5 Prozent bei den Eigentumswohnungen und ein Preiswachstum von 3 Prozent bei den Einfamilienhäusern.

Eigentumswohnungen

+11,5%

Preisveränderung zu
Vorjahresquartal

71

Insertionsdauer
(Tage, Median,
jeweils 4. Q.)

Quelle: Wüest Partner 2022

Einfamilienhäuser

+8,3%

Preisveränderung zu
Vorjahresquartal

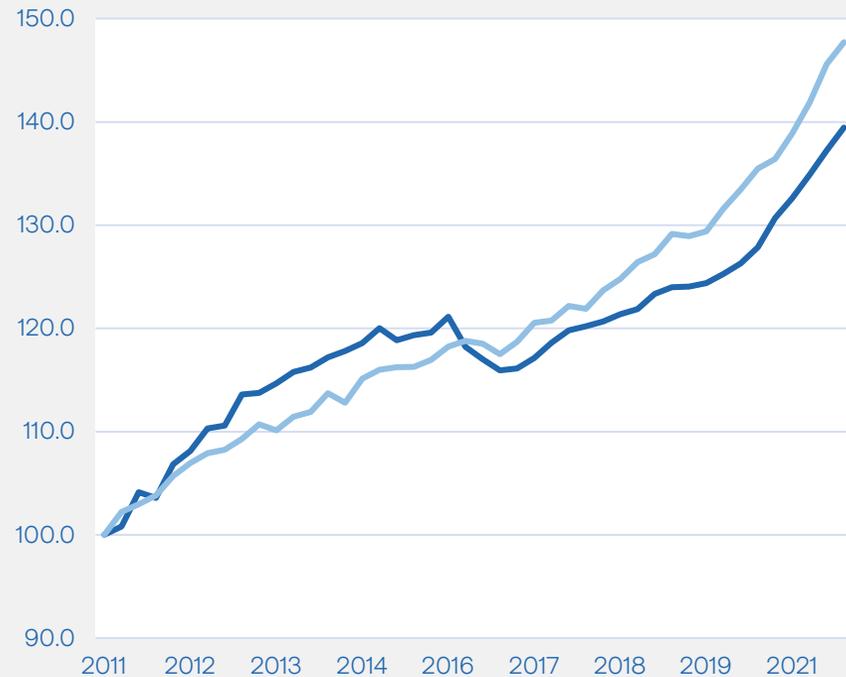
60

Insertionsdauer
(Tage, Median,
jeweils 4. Q.)

Quelle: Wüest Partner 2022

Entwicklung der Transaktionspreise, Schweiz

(Index 1. Quartal 2011 = 100)

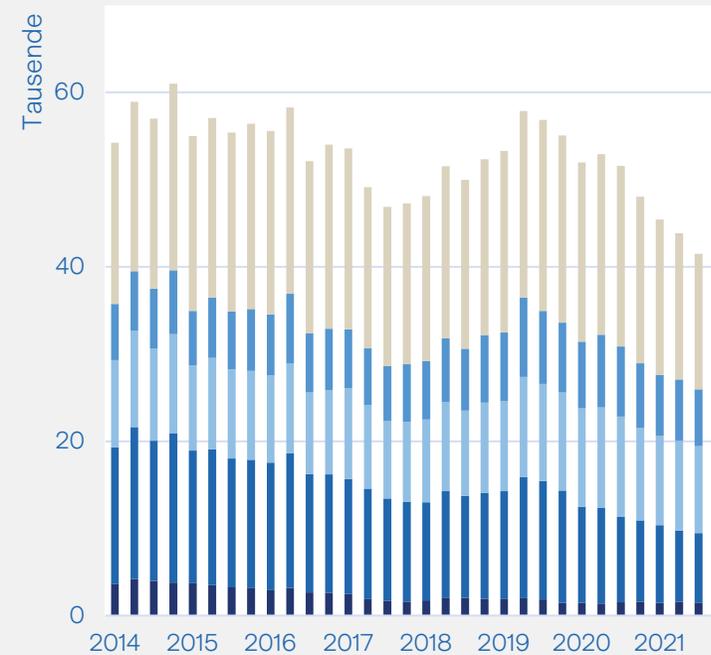


— Angebotsmietindex (Eigentumswohnungen)
— Angebotspreisindex (Einfamilienhäuser)

Quelle: Wüest Partner 2022

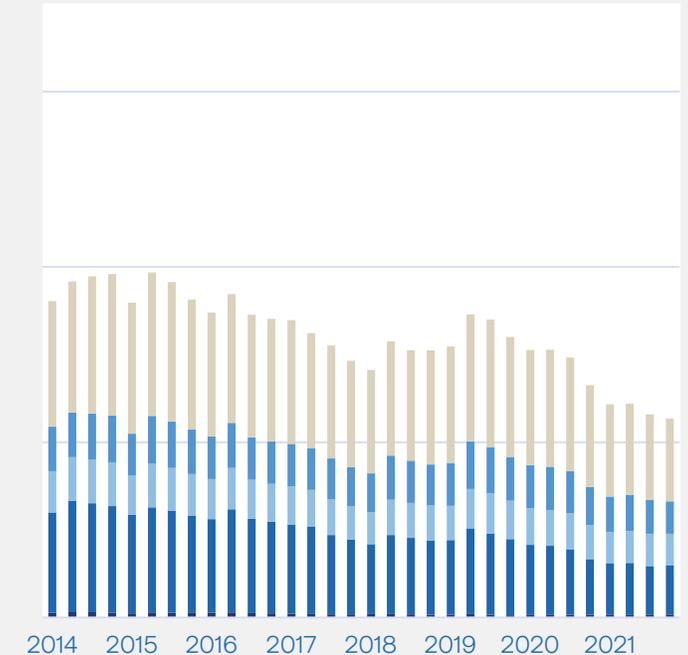
Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

Eigentumswohnungen



■ Grosszentren
■ Kleine und mittlere Zentren
■ Peripherie

Einfamilienhäuser



■ Agglomeration Grosszentren
■ Agglomeration kleine und mittlere Zentren

Quelle: Wüest Partner 2022

Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Anzahl Objekte (Stückzahl, 2019)	Marktwert (1) (Mio. CHF)	Baubewilligungen Anzahl Wohneinheit	Baubewilligungen Aktuell zu Ø 5 Jahre*	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotspreis (2) (Median)	Transaktionspreis (2)	Spitzenpreis (2)
Eigentumswohnungen									
Zürich	25'500	47'120	195	→	0,1%	1,2%	14'540	17'070	34'500
Bern	11'800	13'190	3	↓	0%	0,8%	8'700	10'230	19'000
Basel	15'000	19'660	47	→	0,1%	0,8%	10'430	11'860	19'200
Lausanne	11'400	17'290	43	↘	0,0%	2,5%	11'380	13'580	27'600
Genf	21'400	44'300	27	↘	0,4%	3,4%	15'790	18'900	41'400
Schweiz	1'030'600	1'059'880	12'394	→	0,5%	4,0%	8'000	7'900	—
Einfamilienhäuser									
Zürich	8'900	29'520	20	↗	0,1%	0,6%	2'383'060	3'341'000	4'730'000
Bern	3'900	7'770	5	→	0,2%	0,6%	1'414'940	2'072'000	2'775'000
Basel	5'900	14'390	7	↑	0,1%	1,2%	1'562'800	2'456'000	3'234'000
Lausanne	2'200	4'810	20	↑	0,1%	4,4%	1'800'710	2'247'000	3'230'000
Genf	800	2'350	0	→	0,0%	8,3%	2'223'870	3'082'000	4'474'000
Schweiz	1'001'300	1'444'310	7'018	→	0,6%	2,3%	1'290'000	1'165'000	—

(1) Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze.

(2) Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus.

* Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre.
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2021.

Quelle: Wüest Partner 2022

Die Erholung im Detailhandelsmarkt schreitet weiter voran. Dies lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass wieder mehr ausländische Gäste hierzulande ihr Geld ausgeben. Demgegenüber stehen aber weiterhin die Effekte des Strukturwandels im Detailhandel – allem voran der Onlinehandel.

Die meisten Umfragen deuten darauf hin, dass auch langfristig rund 30 Prozent der Arbeitszeit ausserhalb des Büros geleistet werden wird. Im Gegenzug wirkt die aktuell positive Beschäftigungsentwicklung wie Balsam auf die Nachfrage nach Büroflächen.

Diese vielfältigen Entwicklungen führen bei den Angebotsmieten für Geschäftsflächen derzeit zu erhöhter Volatilität. Auch im kommenden Jahr dürfte der fortschreitende Strukturwandel Druck auf die Mieten ausüben und für eine teilweise höhere Marktliquidität sorgen.

Büroflächen

-2,6%

Mietpreisveränderung
zu Vorjahresquartal

Verkaufsflächen

-2,9%

Mietpreisveränderung
zu Vorjahresquartal

Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

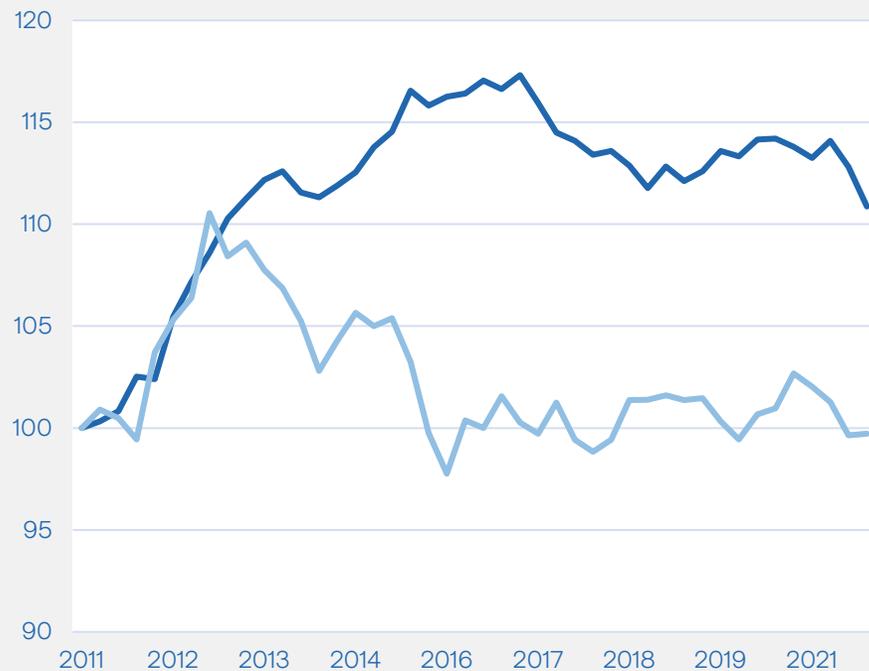
	Bestand (m ² BGF, 2019)	Baubewilligungen (Mio. CHF)	Baubewilligungen Aktuell zu Ø 5 Jahre	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Eigentumswohnungen									
Zürich	10'148'100	61,2	↘	1,3%	5,4%	350	860	1,3%	6,6%
Bern	2'258'000	0,1	↓	2,6%	3,8%	250	360	1,8%	2,7%
Basel	4'695'600	0,0	↓	3,4%	4,8%	250	395	1,9%	4,4%
Lausanne	2'219'700	5,9	↓	3,1%	4,5%	300	500	2,0%	4,6%
Genf	3'663'800	32,0	↘	4,2%	7,9%	460	860	1,7%	3,1%
Schweiz	57'960'400	1'507,1	→	—	7,1%	240	—	—	5,3%
Einfamilienhäuser									
Zürich	1'940'900	110,4	↑	0,3%	1,0%	420	9'200	2,1%	5,4%
Bern	997'900	0,0	↓	0,2%	0,8%	340	2'100	2,4%	3,5%
Basel	965'900	1,3	→	2,2%	2,6%	280	2'800	2,7%	0,2%
Lausanne	498'400	9,3	↘	3,0%	4,7%	300	2'400	2,8%	3,6%
Genf	668'800	13,0	↗	1,5%	7,6%	430	5'400	2,4%	5,8%
Schweiz	35'895'100	610,2	↗	—	1,7%	260	—	—	3,9%

*Veränderung ggü. Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre.
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2021.

Quelle: Wüest Partner 2022

Entwicklung der Angebotsmieten, Schweiz

(Index 1. Quartal 2011 = 100)



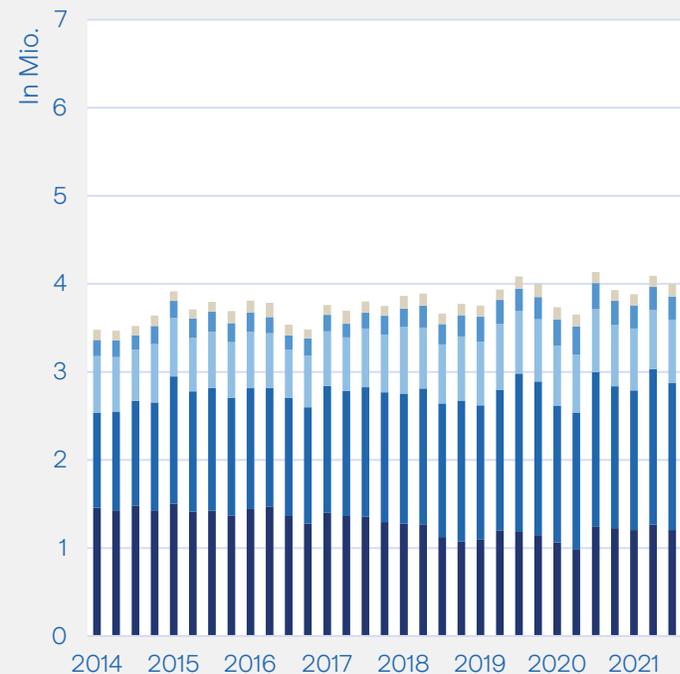
- Angebotsmietindex (Büroflächen)
- Angebotspreisindex (Verkaufsflächen)

Quelle: Wüest Partner 2022

Anzahl angebotene Flächen

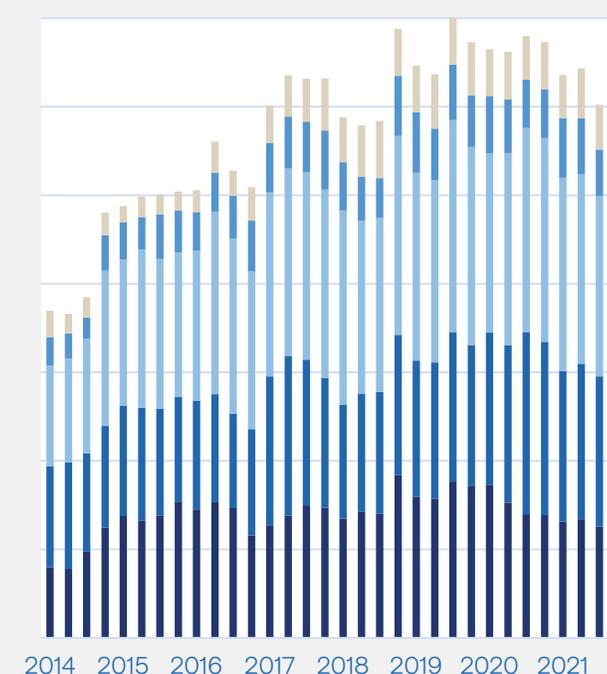
(in Mio. m² pro Quartal)

Büroflächen



- Grosszentren
- Kleine und mittlere Zentren
- Peripherie

Verkaufsflächen



- Agglomeration Grosszentren
- Agglomeration kleine und mittlere Zentren

Quelle: Wüest Partner 2022

Wirtschaft und Immobilienmarkt EU/USA/Global



Wirtschaftsentwicklung

Die europäische Wirtschaft entwickelt sich trotz diverser Hemmnisse weiterhin positiv. Für das Jahr 2021 wird inflationsbereinigt mit einem Wirtschaftswachstum von 4,8 Prozent gerechnet.

Im Jahr 2022 erwarten Experten eine weitere Steigerung der wirtschaftlichen Tätigkeit um 4,2 Prozent. Bereits im ersten Quartal sollte das vor der Pandemie erreichte Produktionsniveau wieder übertroffen werden. Im Jahr 2023 dürfte sich die konjunkturelle Normalisierung mit einem geschätzten Wirtschaftswachstum von 2,9 Prozent fortsetzen.

Die starke Nachfrage nach Konsumgütern führte zu einer Verknappung des Warenangebots. Hinzu kamen Produktionsengpässe aufgrund gestörter Lieferketten, die in Verbindung mit Personalengpässen die Preise steigen liessen. Die notwendige Aufstockung der Lagerbestände dürfte auch in den kommenden Monaten noch für steigende Preise sorgen. Die Inflation im Euroraum wird sich kurzfristig voraussichtlich bei rund 5 Prozent einpendeln und im Laufe des Jahres 2022 nur allmählich zurückgehen.

Der europäische Arbeitsmarkt hat sich im vierten Quartal 2021 weiterhin positiv entwickelt. Im Dezember sanken die Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Millionen und liegen damit nun unter dem Vorkrisenniveau von Anfang 2020. Prognosen zufolge sinkt die Arbeitslosenrate in diesem Jahr auf einen historischen Tiefstwert von etwa 6 Prozent. Der Konjunkturverlauf dürfte dadurch positiv beeinflusst werden.

Sofern die Europäische Zentralbank den richtigen Zeitpunkt für eine Straffung der Geldpolitik nicht verpasst, kann das Ingangsetzen einer unkontrollierbaren Lohnpreisspirale vermieden werden. Der geldpolitische Spielraum ist jedoch relativ gering, da hochverschuldete Länder des Euroraums bei höheren Zinsen in Schieflage geraten können.

	Erwartetes Bevölkerungswachstum (% 5-Jahres-Durchschnitt)	Inflation (% ggü. Vorjahr)	Arbeitslosigkeit (%)	Ease of doing business (Perzentilrang)	Durchschnittliche Bonitätsnote
Vereinigtes Königreich	0,4%	5,4%	4,3%	96%	AA Stable
Deutschland	0,1%	5,3%	3,2%	89%	AAA Stable
Vereinigte Staaten von Amerika	0,7%	7,0%	3,9%	97%	AA- Stable
Frankreich	0,2%	2,8%	7,9%	83%	AA Stable
Schweiz	0,5%	1,5%	2,6%	82%	AAA Stable
Spanien	0,4%	6,5%	14,6%	84%	BBB+ Stable
Italien	-0,1%	3,9%	8,8%	70%	BBB- Stable
Polen	-0,2%	8,6%	3,1%	79%	A- Stable
Ungarn	-0,2%	7,4%	3,9%	73%	BBB Stable

Quelle: Wüest Partner 2022

Wirtschaft & Immobilienmarkt Westeuropa

Anlagemarkt

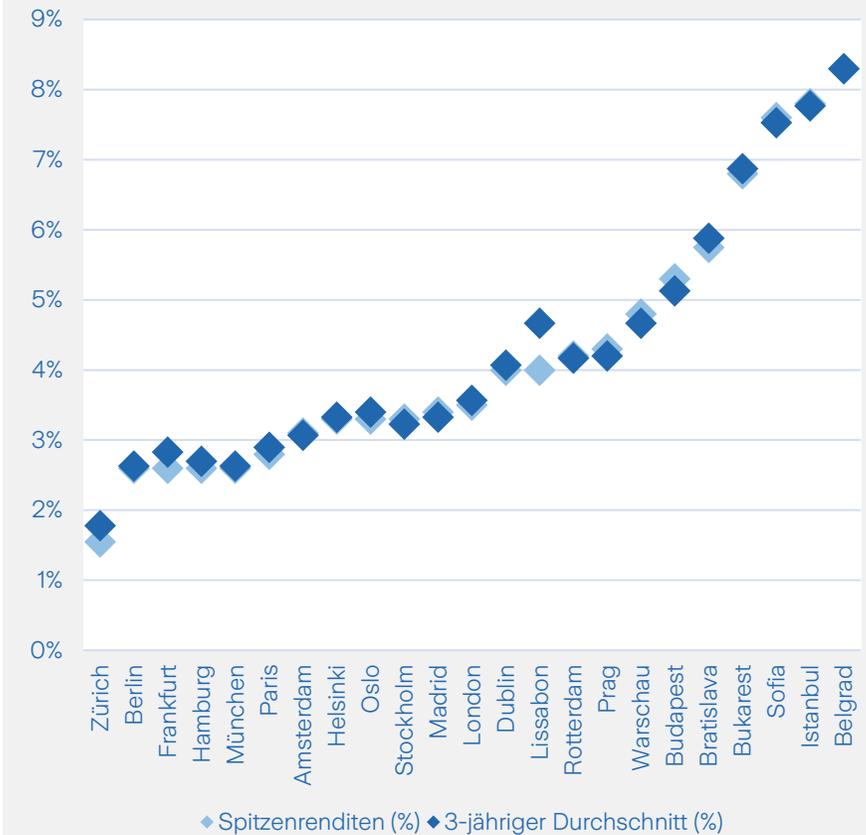
Das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt erreichte 2021 in Europa ein Allzeithoch, das den aufkommenden Optimismus der Investoren widerspiegelt. Insbesondere Logistikimmobilien und Mehrfamilienhäuser sind als Anlageobjekte äusserst gefragt.

Nach einer kurzen Pause sind die Anfangsrenditen für Büroliegenschaften in den Topmärkten wieder in einer Kompressionsphase. In Frankfurt mit 2,6 Prozent, in London mit 3,5 Prozent und in Paris mit 2,8 Prozent weisen sie den tiefsten je registrierten Stand auf.

Im Retail-Sektor ist jedoch auch im kommenden Jahr in den meisten Städten mit mindestens stagnierenden oder sogar steigenden Renditen zu rechnen. Im Gegensatz zu Einkaufszentren und Objekten in 1A-Lage, die nachhaltig unter der Coronakrise leiden, werden Lebensmittel- und Fachmärkte dank stabiler Erträge auch weiterhin gefragt sein.

ESG-Aspekten wird eine immer grössere Bedeutung zugemessen. Mögliche neue Vorschriften und die nachweislich höheren Renditen tragen laut neuesten Marktanalysen dazu bei, dass immer mehr Investoren ESG-Aspekte in ihre Anlagestrategien integrieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien weiter an. Als Goldstandard gelten nachhaltige Objekte in einem positiven Arbeitsmarktumfeld.

Ankaufsrenditen in selektierten europäischen Büro-Märkten



Quelle: Wüest Partner 2022

Vermietungsmarkt

Flexible Möglichkeiten der Raumgestaltung, eine gute Verkehrsanbindung und ein hoher Ausbaustandard sind die Schlüsselkriterien im durch die postpandemischen Bedürfnisse geprägten Büromarkt. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor dürfte die aufgrund der zunehmenden Arbeit im Homeoffice strukturell nachlassende Nachfrage wettmachen.

Die Büroflächennachfrage war insbesondere im letzten Quartal äusserst lebhaft. In einigen Märkten erreichten die Volumina das Vorkrisenniveau. Obwohl immer noch viele Neuflächen auf den Markt kommen, stabilisierten sich aufgrund der allmählichen Erholung der Flächennachfrage nach einem starken Anstieg ab Ende des zweiten Quartals 2021 die Leerstände.

Die höchsten Mietsteigerungen für Büroflächen waren im vergangenen Jahr in deutschen Grossstädten zu verzeichnen: Hamburg (+6,1 Prozent), Berlin (+5,3 Prozent), Frankfurt (+3,6 Prozent) und München (+1,3 Prozent). Aufgrund der kräftigen Nachfrageimpulse wird europaweit mit einem weiteren Mietanstieg gerechnet. Bei den Mieten für Verkaufsflächen kann jedoch auch nach der Bereinigung im letzten Jahr noch nicht von einer Trendwende gesprochen werden.

+5,3%

Mietsteigerungen
für Büroflächen
Berlin

+6,1%

Mietsteigerungen
für Büroflächen
Hamburg

+3,6%

Mietsteigerungen
für Büroflächen
Frankfurt

+1,3%

Mietsteigerungen
für Büroflächen
München

Quelle: Wüest Partner 2022

Wirtschaftsentwicklung

Die US-Wirtschaft verzeichnete in den letzten Monaten das stärkste Wachstum seit dem dritten Quartal 2003. Das U.S. Bureau of Economic Analysis (BEA) gab das inflationsbereinigte Wachstum für 2021 mit 6,9 Prozent an. Damit liegt es trotz der pandemiebedingten negativen Effekte sogar über dem langfristigen Trend.

Trotz der derzeit kursierenden Virus-Varianten geben die aktuellen ökonomischen Entwicklungen Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Nicht nur der private Konsum, der im November auf ein Allzeithoch stieg, sondern auch der durch den Kongress im November bewilligte 1,2 Billionen Dollar schwere Infrastrukturplan wird die Wirtschaft weiter ankurbeln.

Die Teuerungsrate hat im Dezember in den USA auf hohem Niveau weiter zugelegt. Das Lohnwachstum von 4,7 Prozent und die gestiegenen Rohstoffpreise führten massgeblich zum Anstieg der Konsumentenpreise um 7 Prozent innerhalb eines Jahres. Dies ist der höchste Wert der letzten 40 Jahre.

Die Arbeitslosenquote sank im Dezember stärker als erwartet von 4,2 auf 3,9 Prozent und damit unter den langfristigen Zielwert von 4 Prozent, der für Vollbeschäftigung steht. Mit 10,4 Millionen unbesetzten Stellen ist der Arbeitsmarkt derzeit stark ausgetrocknet.

Für das kommende Jahr wird aufgrund des günstigen Konjunkturmehls trotz zahlreicher Unsicherheiten (Energiepreise, geopolitische Risiken, zwischenzeitliche Lieferengpässe, weitere Virusmutationen) erneut von einem starken Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,9 Prozent ausgegangen. Die Prognosen für das Jahr 2023 fallen mit einem erwarteten Wachstum von 2 Prozent etwas gemässiger aus.

Wegen der hartnäckig hohen Inflation bei gleichzeitig kraftvollem Wirtschaftswachstum kündigte die US-Notenbank Federal Reserve bereits im Dezember eine straffere Geldpolitik an. Für 2022 werden insgesamt drei Zinserhöhungen auf 0,75 bis 1,0 Prozent erwartet. Weitere Erhöhungen im Jahr 2023 gelten als wahrscheinlich. Die Tiefzinsphase könnte so zumindest für den Dollar vorbei sein.

6,9%

Wirtschaftswachstum
2021 (inflationsbereinigt)

4,7%

Lohnwachstum

7%

Anstieg der
Konsumentenpreise

10,4 Mio.

unbesetzte Stellen
im Arbeitsmarkt

Quelle: Wüest Partner 2022

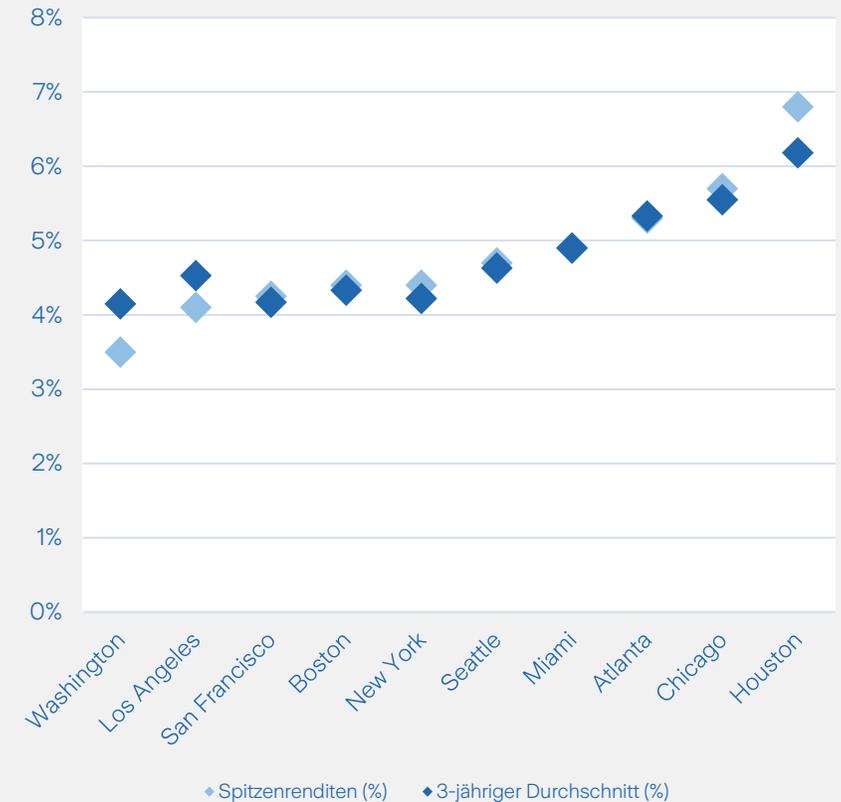
Nachdem 2020 das Investitionsvolumen noch rund 30 Prozent unter dem Vorjahresniveau lag, hat der Transaktionsmarkt in den USA im zweiten Halbjahr wieder an Fahrt aufgenommen. Mit einem voraussichtlichen Volumen von 570 Milliarden US-Dollar übertrifft er das Niveau vor dem Beginn der Pandemie.

Im vergangenen Jahr waren Mehrfamilienhäuser, Hotel- und Industrieliegenschaften besonders gefragt. Büro- und Verkaufsflächen wechselten dagegen weniger häufig den Besitzer als vor der Pandemie. Nach einer deutlichen Erholung im zweiten Halbjahr 2021 scheint das Tief im Büromarkt nun jedoch überwunden. Auch bei den Verkaufsliegenschaften zeichnet sich ein stark positiver Trend ab. Gefragt sind hier vor allem Fachmärkte und Lebensmittelgeschäfte.

Die Anfangsrenditen für Büroflächen konvergierten im letzten Jahr in den Topmärkten auf deutlich über 4 Prozent. Die Spitzenrenditen für Logistikflächen fielen dagegen auf ein Rekordtief von bis zu weniger als 4 Prozent. Im direkten Vergleich sind Büroliegenschaften aufgrund der höheren Anfangsrenditen nun preiswerter.

Das Angebot der bei Investoren besonders gefragten Core-Immobilien ist äusserst limitiert. Erstklassige Objekte, die ausserdem strenge Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, werden aufgrund der hohen Ertragssicherheit schon jetzt mit deutlichen Preisaufrühen gehandelt. In Bezug auf die Leerstände und Mietentwicklung haben diese Objekte in der Pandemie deutlich besser abgeschnitten, was auch für dieses Jahr eine deutlich positive Wertentwicklung für entsprechende Liegenschaften erwarten lässt.

Ankaufsrenditen in selektierten US-Büro-Märkten



Quelle: Wüest Partner 2022

Im Dezember ist der Anteil der Arbeitszeit, die Arbeitskräfte in den USA im Homeoffice verbringen, auf rund 42 Prozent gesunken. Längerfristig wird mit einem durchschnittlichen Anteil von 30 Prozent Heimarbeit gerechnet. Damit einher ging im vierten Quartal 2021 eine deutliche Erholung der Büroflächennachfrage mit einer erstmals wieder positiven Flächenabsorption.

Dies hat dazu geführt, dass sich die Neuvermietungen im Sun Belt (Atlanta, Austin, Charlotte, Miami, Nashville, Phoenix und Raleigh) dem Volumen vor der Pandemie angenähert haben. In den grösseren Metropolen, mit Ausnahme von Seattle, Boston und New York, fielen sie jedoch weiterhin zurück.

Die Leerstände im Büromarkt verharren derzeit weiterhin auf dem höchsten Stand seit 2003. Selbst wenn die Flächennachfrage ansteigen sollte, wird sich die Zahl der Leerstände so schnell nicht wieder normalisieren. Die Gründe dafür liegen nicht nur in der Pandemie, sondern auch strukturell in der historisch hohen Bautätigkeit und den immer noch gut gefüllten Entwicklungspipelines.

In diesem Mietermarkt stehen die Büromieten vielerorts immer noch unter Druck, da die Eigentümer für langfristige Mietverträge zu Konzessionen bei den Mieten bereit sind.



Erstmals positive
Büroflächenabsorption
seit Pandemiebeginn

30%

durchschnittlicher Anteil
Homeoffice (längerfristig)

2,5%

des aktuellen
Bürobestandes
im Bau

Quelle: Wüest Partner 2022

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement



Bei der Zurich Invest AG stehen soziale und ökologische Aspekte wirtschaftlichen Zielen gleichberechtigt gegenüber. Unser Ziel ist es, langfristig eine attraktive, risikooptimierte Rendite zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels zu leisten. Immobilien generieren einen substantziellen Teil der CO₂-Emissionen. Hier können wir Einfluss nehmen. Bereits seit 2013 setzt die Zurich Invest AG bei allen Immobilienportfolios kontinuierlich auf erneuerbare Energieträger und die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung auf allen Ebenen.

Asset und Property Management

Das Asset Management Team trägt Verantwortung für die Sicherstellung des operativen Asset Managements auf der Objektstufe. Der Fokus liegt hier auf der Werterhaltung, der optimalen und nachhaltigen Bewirtschaftung sowie der Mieterbetreuung und dem Energiemanagement, bei dem die Optimierung der Cashflow-Rendite ebenfalls Berücksichtigung findet. Das Energiecontrolling des gesamten Immobilienportfolios zeigt, dass die vorgenommenen Betriebsoptimierungen den CO₂-Ausstoss kontinuierlich reduzieren.

Im Bereich des Property Managements arbeitet die Zurich Invest AG eng mit externen Partnern zusammen. So ist es möglich, die Ziele in der operativen Immobilienbewirtschaftung entlang der Wertschöpfungskette bestmöglich zu erreichen. Alle unsere Partner in der Bewirtschaftung führen und pflegen eine intensive Energiebuchhaltung. Verschiedene Reporte und tagesaktuelle Datenlieferungen bilden die Basis für die Führung des Tagesgeschäfts sowie für Informationen an Mieter über ihre Energieverbräuche (Nebenkostenabrechnung).

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Kompetenzen und Schwerpunkte im nachhaltigen Immobilienmanagement

Transaktionsmanagement

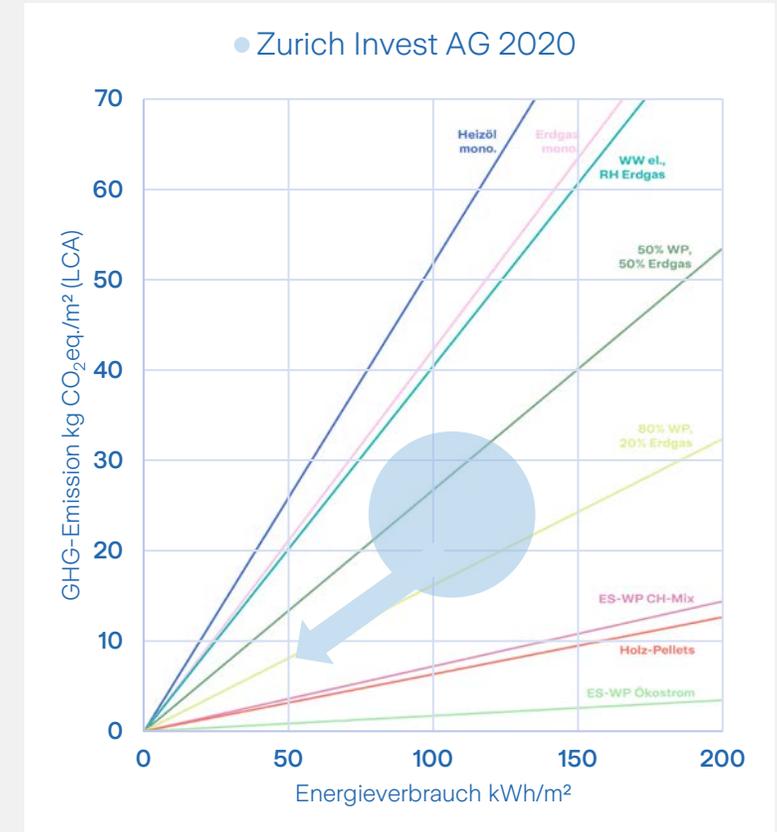
Das Transaktionsmanagement sorgt für die sorgfältige Prüfung von Kennwerten zum Energieverbrauch, zu Treibhausgasemissionen und zu weiteren Nachhaltigkeitsaspekten. Diese Daten fließen in die Kauf- und Verkaufsentscheidungen ein und geben Aufschluss über kurz- und mittelfristig realisierbare Optimierungspotenziale.

Baumanagement

Im Baumanagement kommen Massnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den Baustandards und bei der Umsetzung (u.a. Einsatz von erneuerbaren Energien, nachhaltige Baustoffe) zum Tragen. Bei Instandhaltung und Totalsanierungen von Liegenschaften werden die Grenzwerte für Neubauten angestrebt.

Neubauten werden so geplant, dass bereits heute die mittelfristig absehbaren höheren Anforderungen erfüllt werden können. Bei Teilsanierungen werden im Rahmen der Möglichkeiten Massnahmen zur Emissionsreduzierung vorgenommen.

Emissionsintensität



Quelle: A&W 2022

ESG-Integration

Wesentliche ESG-Themen

Zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) definieren die Nachhaltigkeitsziele die wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien. Die Zurich Invest AG hat verbindliche Ambitionen zur Senkung der CO₂-Emissionen. Die Definition von Nachhaltigkeit basiert auf den Erkenntnissen aus «Absenkpfad und Modellierung von Klimarisiken».

Fortschrittskontrolle

Neben der regelmässigen Fortschrittskontrolle jeder Liegenschaft wird auch unser Nachhaltigkeitsengagement von externen Experten beurteilt. Durch die Teilnahme am jährlichen GRESB, der Global Real Estate Benchmark, und bei UN PRI, United Nations Principles for Responsible Investing, kann die Leistung der Zurich Invest AG mit der anderer Immobilienfondsanbieter und Asset Manager verglichen werden.



Ökologie

- Einsatz erneuerbarer Energien
- Absenkpfad und Modellierung von Klimarisiken
- Energieeffizienz
- ökologische Umgebungsgestaltung
- ressourcenschonendes Bauen
- umweltbewusste Infrastruktur
- Wasserverbrauch (im Aufbau)



Soziales

- Schaffung attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraums
- gesellschaftliche Trends und Entwicklungen erkennen und vorantreiben
- Komfort, Sicherheit und Immissionsschutz
- Mieterbedürfnisse erkennen und befriedigen



Governance

- Compliance und Integrität
- integraler Nachhaltigkeitsansatz
- Nachhaltigkeitsanforderungen an Geschäftspartner, Lieferanten, Mitarbeiter
- attraktive Lagen
- integrale Planung im Bauprozess
- Risiko-Rendite-Profil

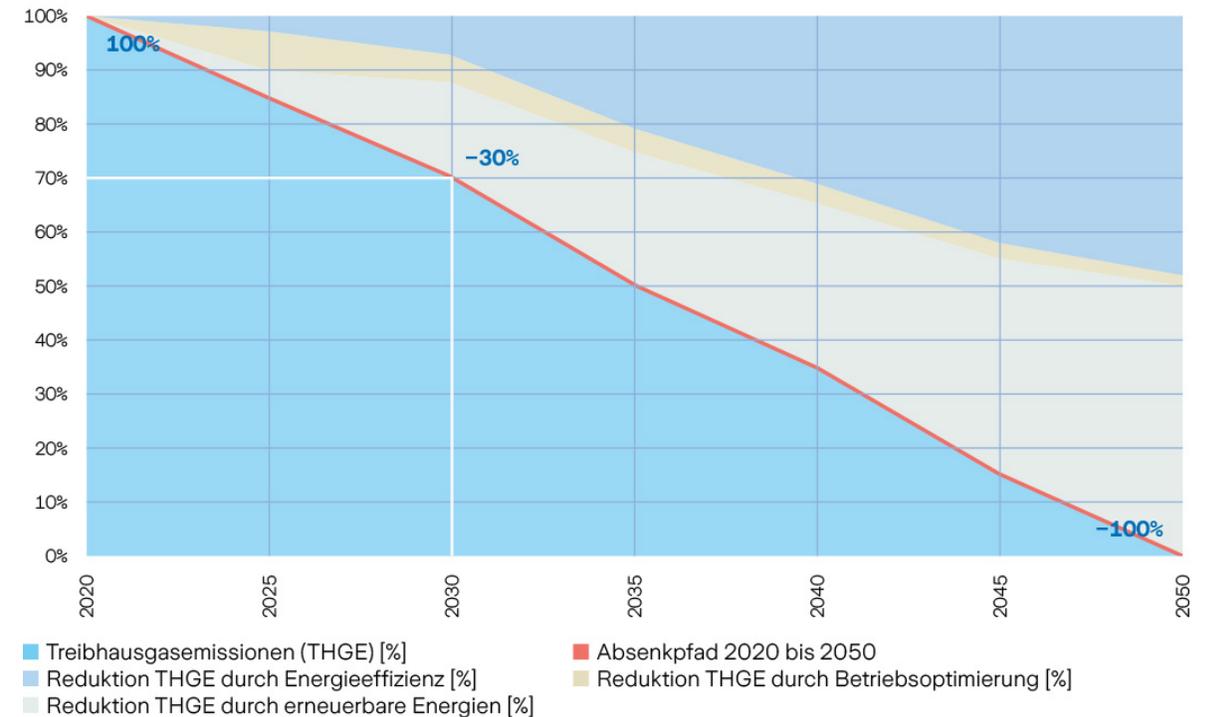
Reduktionsziele

Die Zurich Invest AG orientiert sich an den generellen Zielen, die von der Schweiz und der EU zur Reduktion der Treibhausgasemissionen festgelegt wurden. ESG-Kriterien sind voll in den Anlageprozess integriert und werden mithilfe des Absenkpfad überprüft.

Das erste Etappenziel für die Immobilienportfolios der Zürich Anlagestiftung und der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, den CO₂-Ausstoss von 2010 bis 2020 um 20 Prozent zu reduzieren, wurde erreicht. Ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2050 ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2025 um weitere 20 Prozent.

Absenkpfad Treibhausgasemissionen der Immobilienportfolios Zürich Anlagestiftung und Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG

Absenkpfad Treibhausgasemissionen



Eigene Modellberechnung, Daten per 30.06.2021.

Quelle: Zurich Invest AG, eigene Modellannahmen

Vorgehen zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss

Die Zurich Invest AG verfolgt einen transparenten Umsetzungsplan zur Erreichung der selbst definierten Ziele. Während kurzfristig energetische Anlagen- und Betriebsoptimierungen im Vordergrund stehen, sollen mittel- und langfristig Energieeffizienz- und CO₂-Reduktionsziele mit einer Kombination aus baulichen Massnahmen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien als Ersatz für fossile Energieträger erreicht werden.

Umsetzung konkreter Massnahmen

Die Zurich Invest AG treibt mit ihrem Handeln die notwendigen Massnahmen für die Umwelt und Gesellschaft an. Folgende Zielsetzungen werden regelmässig geprüft und angepasst:

- energetische Sanierung und Neubauten
- konsequente Betriebsoptimierung (BO) zur Emissionssenkung um bis zu 5 Prozent in fünf Jahren
- strukturierter Heizungsersatz im Bestand: erneuerbare der fossilen Energie vorziehen; Fernwärme, lokale Wärmenetze, Wärmepumpen
- Bewirtschaftung der Liegenschaft: Förderung von Kommunikation mit Mietern und Sensibilisierung für Ressourcenschonung
- Risikomanagement: jährliche Überprüfung der Liegenschaftsstrategie nach Risikogesichtspunkten
- nachhaltiges Bauen und Betreiben der betreuten Liegenschaften
- E-Mobilität mit Ladestationen vorantreiben
- Label: Planung und Bau erfolgt nach Nachhaltigkeitsstandards, Nachhaltigkeitslabel für Totalsanierungen und Neubauten
- Teilnahme an ESG-Benchmarks
- gesellschaftliche Verantwortung übernehmen (z.B. Einbindung von Mieterwünschen, Nachbarschaft und Gesellschaft)