

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

Halbjahresbericht 2022

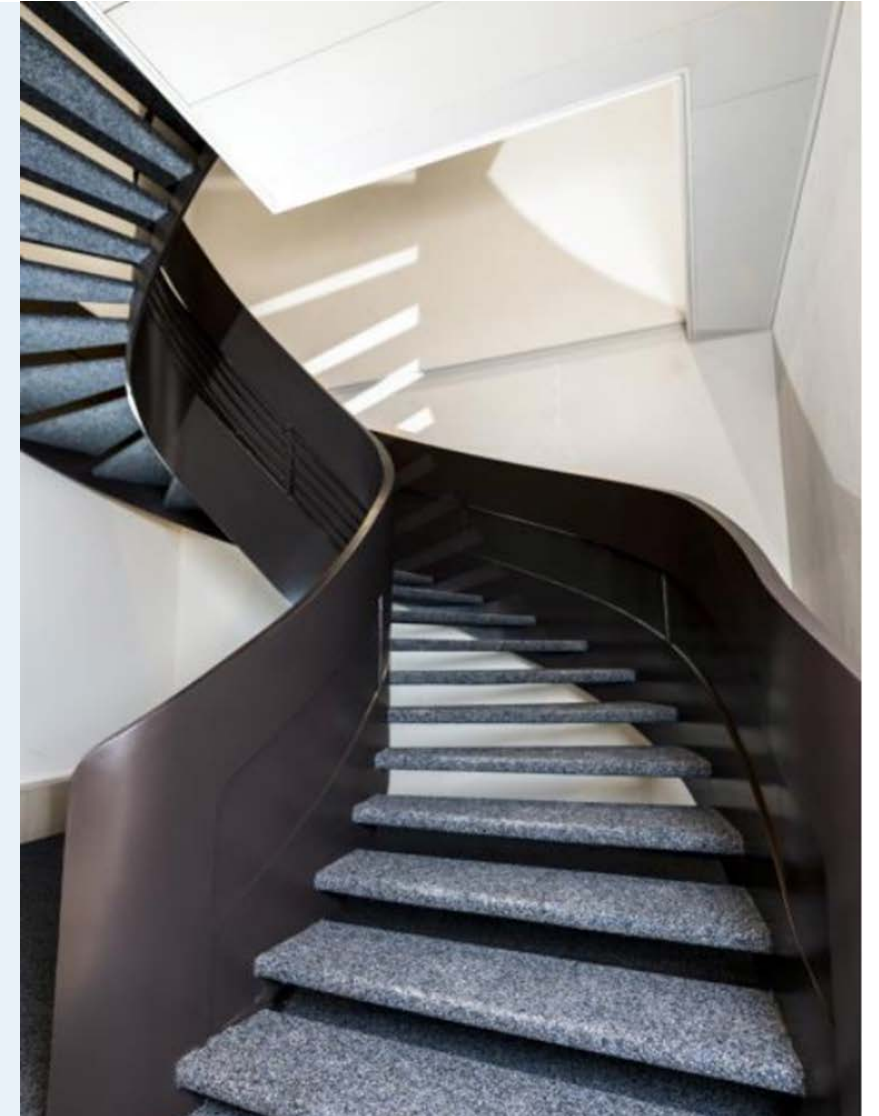
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



Trotz steigender Inflation, Finanzierungskosten und Marktunsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges war das **Interesse an Schweizer Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2022 ungebremst**. Der Konflikt verschärfte die **Lieferengpässe bei Baumaterialien**. Die Bauteuerung stieg in der Schweiz stark an und liegt momentan bei 7,7 Prozent. Der **anhaltende Fachkräftemangel** und die **Ressourcenknappheit** stellen die Totalunternehmer bei der fristgerechten Fertigstellung von Bauvorhaben vor grosse Herausforderungen.

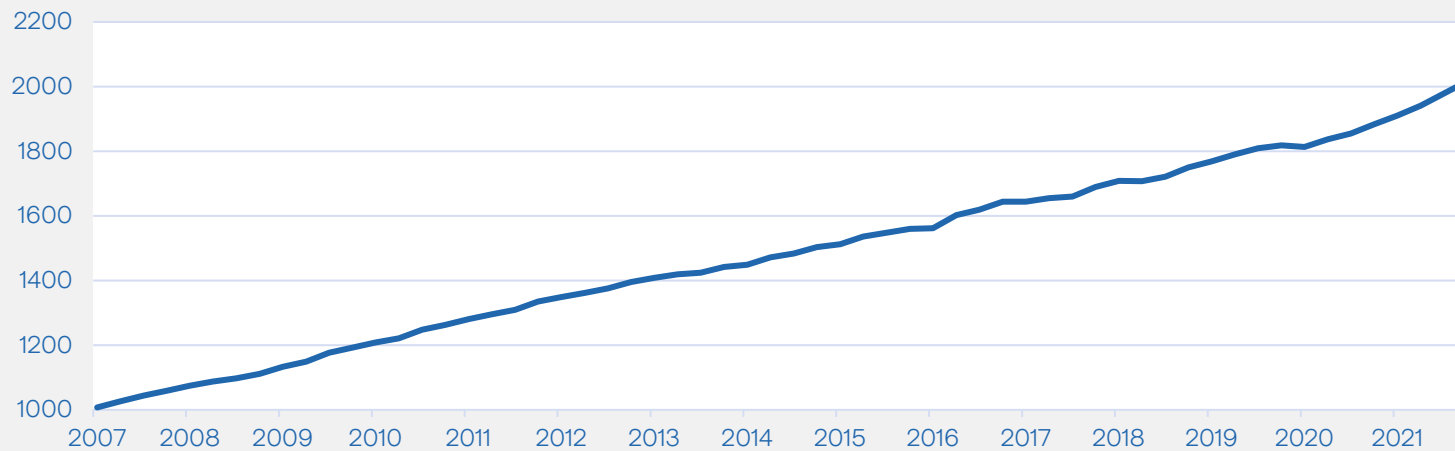
Die **Nachfrage nach Geschäftsflächen** ist allgemein weiterhin **robust**. Durch passende Angebote sehen wir auch an schwächeren Lagen ein steigendes Interesse. Der Angebotsüberhang hat sich bislang nicht vollständig zurückgebildet. Dies zeigt sich bei der Länge der Vertragsverhandlungen und bei den Zugeständnissen, die ein langfristiger Mietvertrag erfordert.

Der Zinsschritt der SNB Mitte Juni zeigt noch keinen Einfluss auf die Transaktionspreise. **Geschäftsimmobilien**, deren Mietverträge in der Regel vollständig an die Teuerung gekoppelt sind, können **eine attraktive Alternative** zu den tief rentierenden Wohnimmobilien darstellen.



Die grosse Nachfrage nach Renditeliegenschaften wurde genutzt, um eine Portfoliobereinigung vorzunehmen. Bereits 2021 initiiert, fand sie im Frühling 2022 ihren Abschluss. Die Anzahl der von der Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz gehaltenen Objekte reduzierte sich so zum 30. Juni 2022 auf 34. Der GAV beträgt 790 Millionen Schweizer Franken. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit präsentiert sich mit 4,15 Jahren weiterhin robust. Die Leerstandsquote lag in den ersten sechs Monaten bei rund 9,9 Prozent. Dieser Wert ist hauptsächlich geprägt durch ein 2021 abgeschlossenes Sanierungsprojekt in Lausanne, das noch grösstenteils leer steht. Der Verkauf von drei Liegenschaften führte zur Reduzierung des Portfolio-Nettoertrags. Die Wohnliegenschaften wirken sich weiterhin positiv auf die Wertveränderung des Portfolios aus. Die Verlängerung eines relevanten Mietvertrags wirkte sich ebenfalls äusserst positiv auf den Wert aus. Zusammen mit dem Gewinn aus den Verkäufen ergibt sich im ersten Halbjahr 2022 eine Anlagerendite von 3,21 Prozent, die über der KGAST-Benchmark von 2,12 Prozent liegt.

## Entwicklung Anteilswert

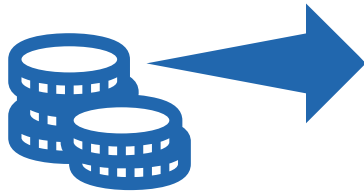


### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	790'837'133
Nettoinventarwert (NAV)	742'237'566
Nettoinventarwert pro Anteil	1'941
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	34
EBIT-Marge	76,63%
Fremdfinanzierungsquote	4,74%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,64%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,75%

### Rendite

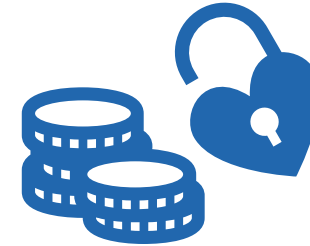
Laufjahr (NAV pro Anteil)	3,21%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	3,96%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,80%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,77%



Keine Veränderung bei  
Transaktionspreisen



Geschäftsimmobilien bieten  
guten Schutz vor Inflation



Sicherung der Erträge und  
Reduzierung der Mietausfälle

Die aktuelle volatile Lage an den Finanzmärkten bewirkte noch keine Veränderungen bei den Transaktionspreisen. Die Zinspolitik der SNB wird weiterhin von der Inflation geprägt. Auf der Ertragsseite bieten Geschäftsimmobilien einen guten Schutz vor Inflation. Gut positionierte Geschäftsimmobilien halten wir nach wie vor für sehr attraktiv. In den nächsten Monaten stehen die Sicherung der Erträge und die Reduzierung der Mietausfälle im Vordergrund. Sollten sich Ankaufsoportunitäten ergeben, werden diese gewissenhaft geprüft.



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

## **Sanierung Liegenschaft, Stettbach**

Der Sanierungsbeginn der Liegenschaft in Stettbach rückt näher. Ein strategisch wichtiger Mietvertrag wurde verlängert. Der attraktive Standort und das interessante Flächenangebot führten zu zahlreichen Anfragen und diversen Vertragsverhandlungen. Mit konkreten Vertragsabschlüssen wird noch vor der Fertigstellung 2023 gerechnet.

## **Leerstandreduzierung, Gland**

In Gland wurde im letzten Jahr ein Ankermieter für eine Teilfläche unserer Liegenschaft gewonnen. Dieser bewirkte, dass die Attraktivität der umliegenden Flächen erhöht wurde, was die bestehenden Vertragsverhandlungen für die übrigen Flächen positiv beeinflusst. Das lokale Asset-Management-Team ist momentan in fortgeschrittenen Verhandlungen mit mehreren Mietinteressenten. Der Leerstand sollte somit bis Ende des Jahres weiter reduziert werden können.





Entwicklung Liegenschaft  
Dietikon



Leerstandabbau in  
peripheren Lagen

In den nächsten Wochen stehen verschiedene strategische Entscheidungen an, die auch die Entwicklung einer Liegenschaft in Dietikon betreffen. Hier kann die bestehende Wohnnutzung erweitert werden. Der Leerstandabbau in peripheren Lagen wird das Team trotz vergangener Erfolge und einer positiven Marktentwicklung nach Pandemieende auch in den kommenden Monaten fordern.

## Ankäufe

Angebote auf dem Transaktionsmarkt sind in grosser Zahl vorhanden. Allerdings entsprachen die Angebote meist nicht dem Anforderungsprofil oder den Preisvorstellungen der Anlagegruppe. Wir werden den Markt weiterhin intensiv beobachten und mögliche Investitionsgelegenheiten wahrnehmen.

## Verkäufe

Die gute Stimmung am Transaktionsmarkt wurde genutzt, um in der ersten Jahreshälfte drei nicht strategische Liegenschaften zu veräussern. Dadurch stärkten wir die Lageparameter im Portfolio. Die realisierten Gewinne manifestieren sich in der Performance der Anlagegruppe.

## ESG

Bei der Festlegung der Sanierungsstrategie werden sämtliche Aspekte im Zusammenhang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie geprüft. Dazu gehören auch Möglichkeiten zur Installation von Photovoltaikanlagen und zur Bereitstellung von Parkplätzen für Elektromobilität. Unsere Daten wurden wiederholt beim GRESB eingereicht. In diesem Jahr wurden wir von einem externen Dienstleister spezifisch unterstützt. Durch die Zusammenarbeit konnten wir weitere Erfahrungen gewinnen, die uns auch zukünftig nutzen werden. Mit Ergebnissen kann im Oktober 2022 gerechnet werden.