

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

2022

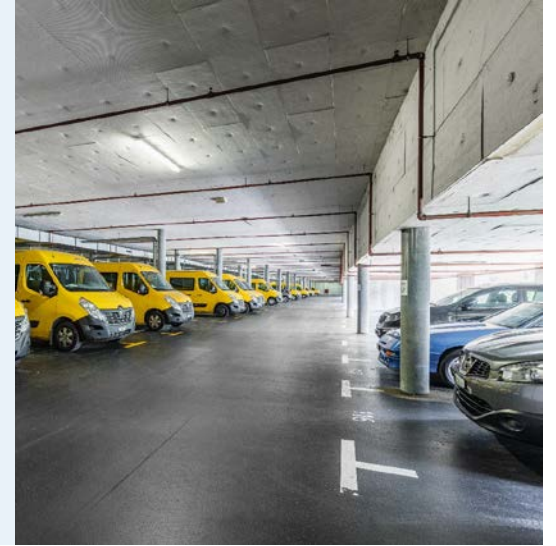
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



Die Zinsschritte der SNB, hohe Inflations- und Bauteuerungsraten sowie die Folgen des anhaltenden Ukraine Konfliktes wirkten sich im zweiten Halbjahr 2022 bei Geschäftsimmobilien auf unterschiedliche Weise aus.



Die rund achtprozentige **Baupreis-  
teuerung** des vergangenen Jahres **bedeutet eine Steigerung zukünftiger  
Investitionskosten**. Daraus resultieren negative Marktbewertungen.



Intensive Bemühungen führten Ende 2022 zum **Abschluss von mehreren grossen Mietverträgen im Umfang von rund 4'000 m<sup>2</sup>**. Für die noch bis Ende 2024 in Sanierung befindliche Liegenschaft an der Zürichstrasse in Dübendorf wurden bereits für rund 25 Prozent der Mietfläche Mietverträge abgeschlossen.



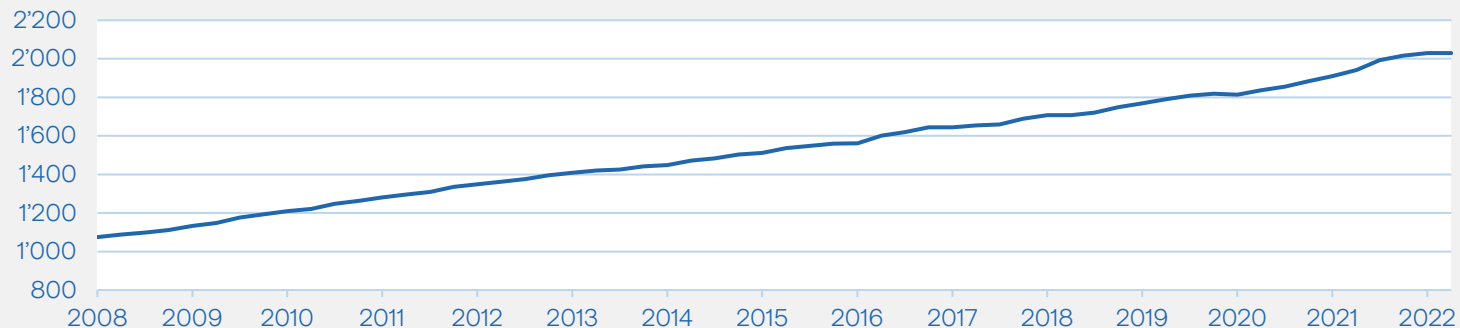
Die Geschäftsmieten wurden inflationsbedingt angepasst, wodurch **Mietpreissteigerungen von bis zu 3 Prozent realisiert wurden**.

# Performance-Übersicht



Ende 2022 betrug der Marktwert des Portfolios 816 Millionen Schweizer Franken. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit präsentiert sich mit 4,58 Jahren weiterhin robust. Zusammen mit dem Gewinn aus den Verkäufen ergibt sich im ersten Halbjahr 2022 eine Anlagerendite von 4,56 Prozent. Diese liegt unter der KGAST-Benchmark von 5,10 Prozent. Die Verkaufserfolge von nicht strategischen Liegenschaften im ersten Quartal 2022 haben sich positiv auf die Gesamtpformance ausgewirkt. Darüber hinaus führten verschiedene Vermietungserfolge zu positiven Marktwertveränderungen. Zum Ende des Jahres wirkte sich jedoch der definitive Auszug des Mieters aus der Liegenschaft in Dübendorf negativ auf den Gesamterfolg aus. Die Effekte der meisten Vermietungserfolge werden erst 2023 spürbar sein. Deshalb lag die Leerstandsquote Ende des Jahres weiterhin bei 8,84 Prozent.

## Entwicklung Anteilswert



## Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	826'733'256
Nettoinventarwert (NAV)	746'755'952
Nettoinventarwert pro Anteil	2'030
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	35
EBIT-Marge	74,90%
Fremdfinanzierungsquote	7,41%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,66%

## Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	4,56%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	4,17%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,70%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,10%

Quelle: Zurich Invest AG (2023)

## Strategie

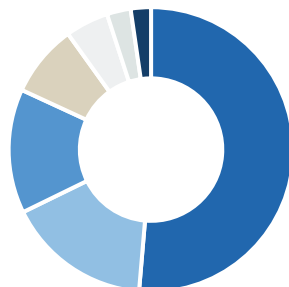
Die Erhöhung des Wohnanteils im Portfolio von aktuell rund 20 auf maximal 30 Prozent bleibt weiterhin ein zentraler Punkt der Portfoliostrategie. Die nach wie vor starke Zuwanderung, die an zentralen Lagen eine Mischnutzung von Liegenschaften zulässt, ist ein Garant für stabile Erträge. Die Nachfrage nach Büroflächen ist weiterhin stabil. Die Mieten entwickeln sich jedoch sehr heterogen. Die Strategie mit Schwerpunkt auf Zürich (51,3 Prozent), der Genferseeregion (16,4 Prozent) und der Nordwestschweiz (14,1 Prozent) deckt sich nach wie vor mit der Marktdynamik. Das Angebot an schwächeren Lagen ist ungleich grösser als an zentralen Standorten. Je nach Geschäftsmodell des Mieters haben zentrale Standorte mit guter Infrastruktur stärker an Bedeutung gewonnen.

## Nutzungsstruktur



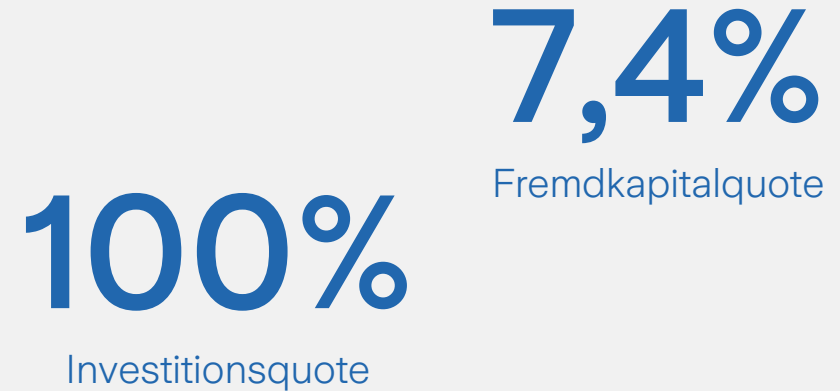
- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel/Verkauf
- Übrige (inkl. Parking)

## Marktwert nach Region



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

## Verpflichtungen

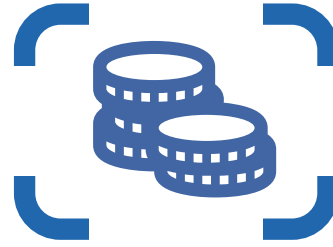


Ende 2022 lag die Fremdkapitalquote nach einer zum Jahresende abgeschlossenen Transaktion in Höhe von knapp 37 Millionen Schweizer Franken bei 7,4 Prozent. Die Zahl der Anteilsscheine blieb ebenso wie die Anzahl der Investoren 2022 konstant. Die Anlagegruppe verzeichnete zum Jahresende trotz unsicherer Marktlage keine Rückgaben. Die Investitionsquote beträgt zum Jahresende 100 Prozent.

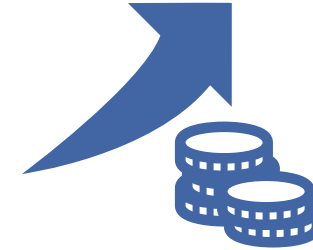
Quelle: Zurich Invest AG (2023)



Zunahme von Nachhaltigkeitsaspekten bei gewerblichen Mietern



Fokus auf der langfristigen Sicherung der Erträge und der Reduzierung der Mietausfälle



Umlegung der Inflation auf die Mieteinnahmen

Potenzielle Bedürfnisse von Mietern zu kennen, ist fundamental bei der Entwicklung von Liegenschaften. Gleichzeitig gewinnen bei gewerblichen Mietern die Aspekte der Nachhaltigkeit auf breiter Front an Bedeutung. In Zeiten steigender Zinsen und Diskontsätze liegt der Fokus auf der langfristigen Sicherung der Erträge und der Reduzierung der Mietausfälle. Mit der Optimierung des Cashflows werden Kapitalwerte gestützt. Für Investoren wird so langfristig ein Mehrwert erzielt. Im kommenden Jahr kann im gewerblichen Bereich dank der Mietindexierung am Landesindex der Konsumentenpreise die Inflation grösstenteils auf die Mieteinnahmen umgelegt werden.

# 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. Insbesondere in Märkten mit steigenden Renditen sind attraktive Investitionsprojekte eines der wenigen Mittel, die einen positiven Einfluss auf die Marktwertentwicklung haben können.

Welches Potenzial mit dem richtigen Mietermix für die jeweilige Nutzungsstruktur erschlossen werden kann, zeigte das Gewerbeobjekt Uster. Durch den Mietvertrag mit einer solventen Detailhandelskette gewannen die restlichen Flächen signifikant an Attraktivität. So konnte die voll vermietete Liegenschaft erfolgreich über Marktwert veräussert werden.

	Nettomiete CHF	Marktmiete CHF	Potenzial %	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup>	Marktmiete CHF/m <sup>2</sup>
Büro	13'245'469	11'584'268	-12,5%	327	286
Wohnen	7'737'033	8'414'507	8,8%	237	258
Einzelhandel/Verkauf	7'151'756	7'545'372	5,5%	323	340
Lager/Archiv	1'830'565	1'895'904	3,6%	104	108
Industrie/Gewerbe	2'451'088	2'306'808	-5,9%	147	139
Übrige	4'371'906	3'834'319	-12,3%	664	582
<b>Total</b>	<b>36'787'816</b>	<b>35'581'178</b>	<b>-3,3%</b>	<b>270</b>	<b>261</b>

Quelle: Zürich Invest AG, Wuest Partner (2023)







## Sanierung Zürichstrasse, Dübendorf

Die Chancen, die das Bestandsportfolio bietet, zeigten sich im Verlauf der zweiten Jahreshälfte. Das Sanierungsprojekt an der Zürichstrasse in Dübendorf wurde planmässig gestartet. Das Nutzungskonzept und die angebotenen Flächen stossen auf so reges Interesse, dass bereits ein Jahr vor Fertigstellung für rund 25 Prozent der Flächen neue Nutzer gefunden wurden. Für einen Grossteil der weiteren Flächen werden Vertragsverhandlungen geführt. Dennoch ist weiterhin grosses Engagement erforderlich, um das Objekt per Bezug auf den gewünschten Vermietungsstand zu bringen. Aufgrund des attraktiven Gesamtangebotes und der bestehenden Nachfrage sehen wir dem Ziel optimistisch entgegen.



## Liegenschaftsentwicklung des Bahnhof Dietikon

Der Gesamtleistungswettbewerb für die Liegenschaftsentwicklung des Bahnhofs Dietikon steht vor dem Abschluss. Das Interesse des Schlüsselmieters am Verbleib in der Liegenschaft während der Sanierung ist sehr gross. Dies gibt uns grosse Sicherheit für die nachhaltige Entwicklung des Objektes. Aufgrund der vorgesehenen Teilumnutzung der Flächen wird dem strategischen Fokus, den Wohnanteil an zentralen Lagen zu erhöhen, Rechnung getragen.

## Weitere

Durch den Abschluss eines Teilsanierungsprojektes in einer Liegenschaft in Gland konnten langfristige Leerstände abgebaut werden. Um grössere, lang andauernde Leerstände in schwächeren Lagen abzubauen, sind neben hohem Engagement oft auch nicht beeinflussbare günstige äussere Umstände erforderlich. Diese haben dazu geführt, dass in einer Liegenschaft in Dättwil der Mietausfall massiv gesenkt werden konnte.



Vermietungserfolge bestätigen  
das Asset Management



Antrag auf Baugenehmigung in der Nähe des  
Bahnhofs Oerlikon und in der Bellerivestrasse

Die Vermietungserfolge der letzten Wochen haben das Asset Management bestätigt und dazu veranlasst, den eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen. Für im Jahr 2023 anstehende Projekte müssen zeitnah wichtige Entscheidungen getroffen werden. So wurde bereits in der ersten Januarwoche das Baugesuch für die Liegenschaft an der Bellerivestrasse in Zürich veröffentlicht. Die weitere Projektplanung steht nach der rechtskräftigen Vorlage der Baubewilligung an. Für ein Objekt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Oerlikon ist ein Baugesuch in Ausarbeitung, das im ersten Semester 2023 eingereicht werden soll.

# Investitionen/Desinvestitionen



## Ankäufe

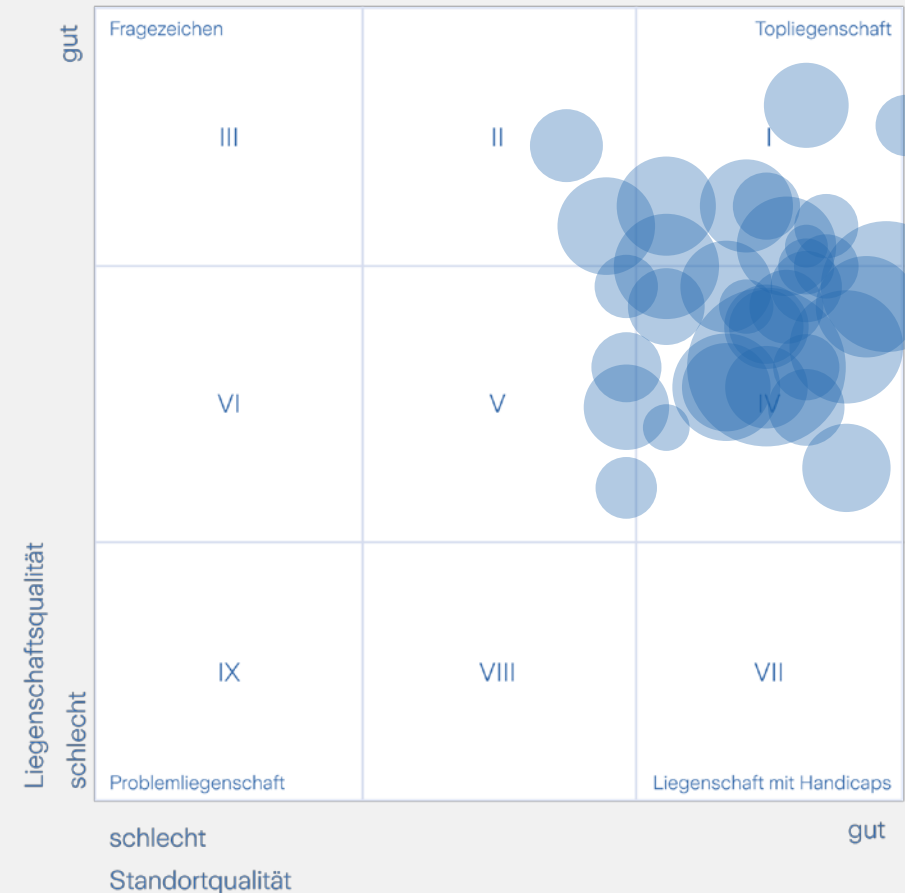
Die Angebote am Markt entsprechen auch weiterhin oft nicht dem Anforderungsprofil oder den Preisvorstellungen der Anlagegruppe. Um auf mögliche Opportunitäten reagieren zu können, aber auch um Tendenzen zu erkennen und im Rahmen unserer Strategie zu bewerten, werden wir den Markt weiterhin intensiv beobachten.

Ende November 2022 wurde der Kauf einer gemischt genutzten Liegenschaft an zentraler Lage in Basel mit einem Marktwert von rund 37 Millionen Schweizer Franken abgeschlossen. Wir betrachten den Wohnungsmarkt in Basel trotz der gesetzlichen Verschärfungen unter gewissen Voraussetzungen weiterhin als attraktiv. Aus diesem Grund möchten wir auch in dieser Region Umnutzungen von Büroflächen realisieren. Der getätigte Kauf deckt sich auch deshalb mit der gewählten Strategie.

## Verkäufe

Rückblickend wurde die strategische Portfoliobereinigung zu einem Idealzeitpunkt abgeschlossen. Dabei wurden die Liegenschaften Wiedenstrasse in Neuhausen, Aathalstrasse in Uster und Ampelngasse in Schaffhausen anfangs Jahr mit Gewinn veräussert.

## Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wuest Partner (2023)

Mit unserer seit mehreren Jahren betriebenen nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung verfolgen wir auch weiterhin das Ziel, die betreuten Liegenschaften im Jahr 2050 klimaneutral zu bewirtschaften (Net Zero). Die Emissionen im Bestandsportfolio wurden zwischen 2010 und 2020 bereits um mehr als 20 Prozent reduziert. Bis 2025 soll eine weitere Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um -20 Prozent (insgesamt -40 Prozent) erreicht werden. Die effektive Senkung des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses betrug 2022 im Vergleich zum Vorjahr rund 4 Prozent.

Um der wachsenden Bedeutung des Themas gerecht zu werden und die nachhaltigen Entwicklungen im Portfolio auszubauen, wurde das Team durch eine Nachhaltigkeitsmanagerin für Immobilien verstärkt. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir zusammen mit unserem externen Partner pom+ unsere Datenbasis verbessert und weitere Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Darüber hinaus konnten wir die Datenabdeckung auf 70 Prozent erhöhen.

Mitte des Jahres nahm die Anlagegruppe zum dritten Mal am Programm des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Um eine bessere Transparenz und Einschätzung über den Vorschrift zu erhalten, beteiligte sich die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz erstmals getrennt von anderen Schweizer Immobilien-Anlagegruppen der Zürich Anlagestiftung an der Veranstaltung. Dabei verbesserte sich das Resultat um 9 Punkte. Erstmals wurden zwei Sterne erreicht. Für weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht.

## Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahl	2021
Abdeckungsgrad	75%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	20,6%
– Heizgas, fossil	50,2%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	12,3%
– Elektrizität	16,8%
Energie-Intensität (kWh/m <sup>2</sup> )	79
Treibhausgasemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	2'197
Treibhausgasintensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	12,4

Quelle: Amstein + Walthert (2023)