

Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

2022

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Während sich das Transaktionsvolumen wegen unterschiedlicher Preiserwartungen zwischen den Parteien verringert hat, zeigen **die Zinsschritte der SNB noch keinen sichtbaren Einfluss auf die Transaktionspreise.**



Trotz der Zunahme von flexiblen Arbeitsmodellen sind **städtische Lagen und lokale Zentren weiterhin sehr gefragt.** Vermehrt nachgefragt werden jedoch grössere Wohnungen. **In den besten Wohnlagen übertrifft die weiterhin robuste Nachfrage das Angebot bei weitem.** Diese Situation wird sich durch die sinkende Bautätigkeit der vergangenen Monate weiter verschärfen.



Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist bei leicht steigender Tendenz generell unverändert. Dafür sorgt in erster Linie die demografische Entwicklung. **Steigende Hypothekarzinsen stärken ebenfalls die Nachfrage, da Eigenheime unerschwinglicher werden.**



Der Ukraine-Russland-Konflikt verschärfte die Lieferengpässe bei Baumaterialien. **Die Baupreise stiegen in der Schweiz 2022 mit 8 Prozent stark an.** Aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels und der Ressourcenknappheit stellt die fristgerechte Fertigstellung von Bauvorhaben eine grosse Herausforderung dar.

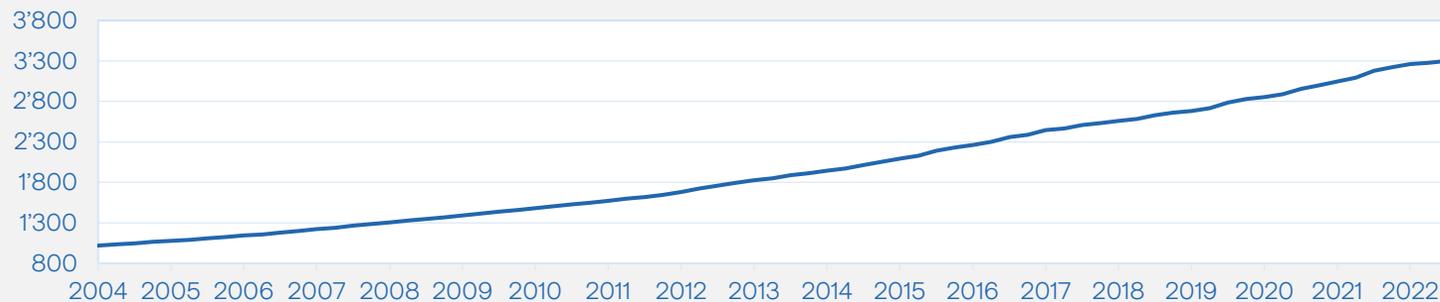


Performance-Übersicht



Die Gesamtanlagerendite 2022 beträgt 3,88 Prozent. Diese liegt unter dem KGAST-Benchmark von 5,15 Prozent. Das Portfolio verzeichnete im Jahr 2022 einen grösseren Wandel. Mehrere Verkäufe von kleineren, nicht strategischen Liegenschaften, rege Sanierungs- und Neubautätigkeiten und vor allem bedeutende Zukäufe im Gesamtwert von knapp 300 Millionen Schweizer Franken, belasteten die Performance des Gefässes. Diese Massnahmen haben aber die Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios stark verbessert. Zeigen wird sich dies vor allem im Jahr 2024 nach der Fertigstellung der Überbauung Austrasse in Zürich, ein Flaggschiff-Projekt von Immobilien Wohnen Schweiz. Das Wachstum des Nettovermögens beträgt rund 14 Prozent. Die Anlagegruppe Wohnen Schweiz weist mit 179 Liegenschaften per 31. Dezember 2022 einen Gesamtportfoliowert (GAV) von ca. 3,064 Milliarden Schweizer Franken aus. Die Mietausfallquote sank auf 3,90 Prozent. Die renovationsbedingte Leerstandsquote erhöhte sich wegen der starken Bautätigkeit auf 6,96 Prozent.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	3'064'446'400
Nettoinventarwert (NAV)	2'769'120'030
Nettoinventarwert pro Anteil	3'301
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	179
EBIT-Marge	65,81%
Fremdfinanzierungsquote	4,16%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,62%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,68%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	3,88%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	5,65%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,49%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,74%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,41%

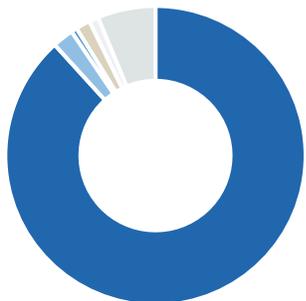
Quelle: Zurich Invest AG (2023)

Strategie

Die strategische geografische Allokation in wirtschaftsstarken Regionen der Schweiz mit breiter Diversifizierung der Mieteinnahmen hat sich bewährt. Die Liegenschaften befinden sich über die gesamte Schweiz verteilt. Die Schwerpunkte des Portfolios liegen auf Zürich (45,7 Prozent), der Nordwestschweiz (19,6 Prozent) und der Region Genfersee (16,2 Prozent). Diese Regionen versprechen eine hohe Cashflow-Stabilität.

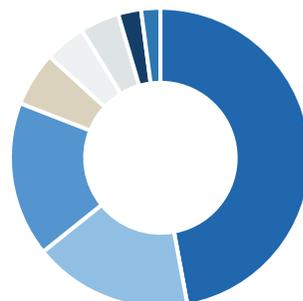
Aufgrund der veränderten ökonomischen Gegebenheiten ergeben sich neue Möglichkeiten auf dem Immobilienmarkt zur Weiterentwicklung des Portfolios. Mit selektiven Zukäufen und Veräusserungen von nicht strategischen Assets wird ein qualitatives Wachstum angestrebt. Dazu gehört auch die Prüfung einer erweiterten Diversifikation durch potenzielle rentable Geschäftsflächen.

Nutzungsstruktur



- Wohnen
- Büro
- Lager/Archiv
- Einzelhandel/Verkauf
- Industrie/Gewerbe
- Übrige (inkl. Parkplätze)

Marktwert nach Region



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

Verpflichtungen

4,16%

Fremdkapitalquote

100%

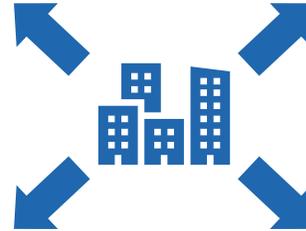
Investitionsquote

Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juli 2022 von rund 250 Millionen Schweizer Franken lag die Fremdkapitalquote per Ende 2022 bei 4,16 Prozent. Trotz der spürbaren allgemeinen Verunsicherung am Kapitalmarkt waren keine Rücknahmen von Anlegern zu verzeichnen. Gegen Ende des Jahres konnten sogar zusätzliche Zeichnungen entgegengenommen werden. Der Anlegerkreis vergrösserte sich auf 109 Investoren. Wir sehen auch für 2023 Möglichkeiten zu weiterem Wachstum. Die Investitionsquote beträgt zum Jahresende 100 Prozent.

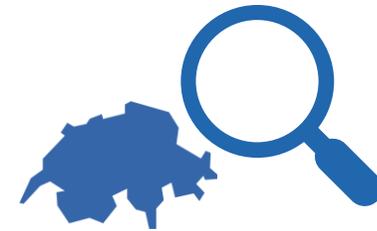
Quelle: Zurich Invest AG (2023)



Korrektur der Diskontsätze



Flexible Handlungsmöglichkeiten



Konzentration auf die besten Lagen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen

Die steigende Inflation führte zu einem Anstieg bei Bundesanleihen, dem mehrere Zinsschritte der SNB folgten, die einen Richtungswechsel einleiteten. Bei den Bewertungen ist in den nächsten Quartalen eine leichte Korrektur der Diskontsätze zu erwarten, insbesondere auf Assets mit qualitativen Kompromissen bei Alter, Struktur und Nachhaltigkeit. Gerade bei steigenden Zinsen eröffnet die tiefe Fremdkapitalquote vor allem hinsichtlich der Realisierung antizyklischer Ankaufsoportunitäten flexible Handlungsmöglichkeiten.

Bei der Auswahl geeigneter Investments konzentrieren wir uns weiterhin auf die besten Lagen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen. Diese Strategie wird sich nach unserer Einschätzung insbesondere in einem Markt mit sich weitenden Diskontsätzen als besonders robust erweisen.

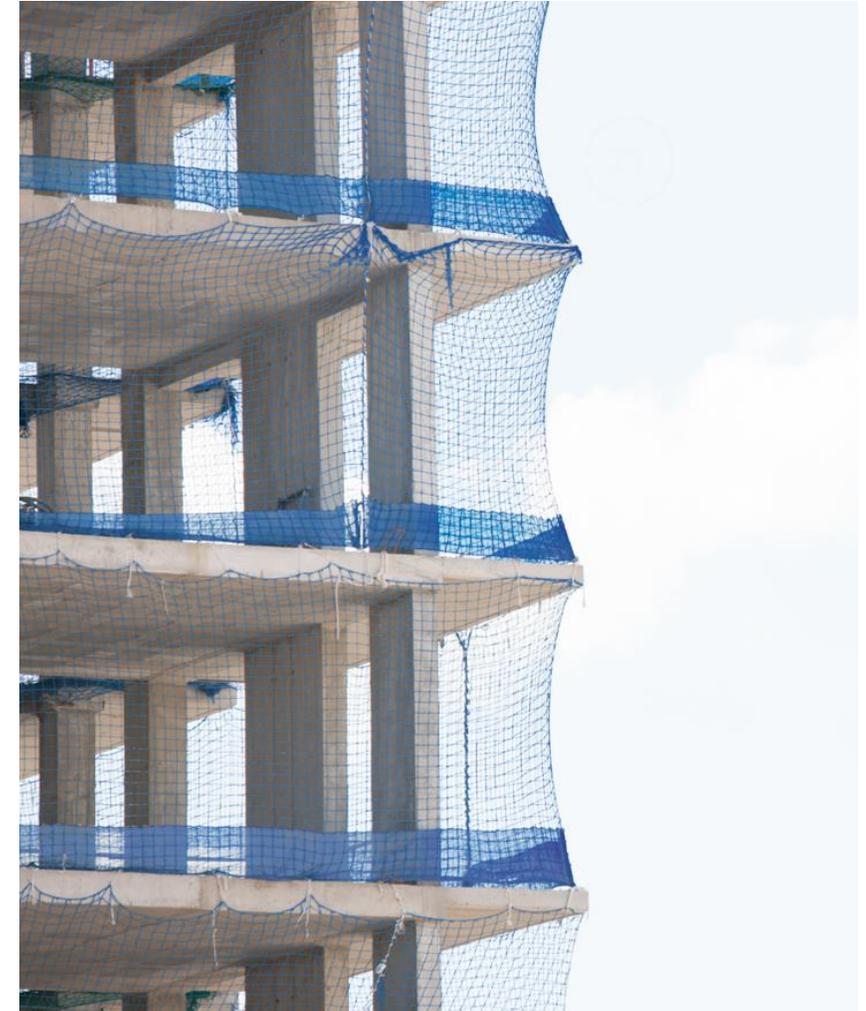
Portfolio und Asset Management



Das Wohnsegment präsentiert sich stabil und robust. In Randregionen und in Städten mit politisch verursachten Unsicherheiten war jedoch ein verstärktes Asset Management erforderlich. Die Überprüfung, Planung und Umsetzung der jeweiligen Liegenschaftsstrategien waren zentrale Aufgaben.

Das Asset Management fokussiert sich auf die Nutzung des internen Portfoliopotenzials. Dazu wurde die Projektentwicklungsabteilung personell verstärkt. Das Verdichtungs- und Sanierungspotenzial des Gebäudeparks wurde proaktiv untersucht und genutzt. Dies wird sich langfristig positiv auf die Rendite auswirken. Unser aktives Asset Management zeigt sich insbesondere in den bereits erfolgreich abgeschlossenen Projekten in den Regionen Zürich und Basel.

	Nettomiete CHF	Marktmiete CHF	Potenzial %	Nettomiete CHF/m ²	Marktmiete CHF/m ²
Wohnen	86'215'023	96'140'784	11,51%	220	246
Lager/Archiv	623'243	675'180	8,33%	76	82
Büro	2'223'139	2'279'640	2,54%	269	276
Einzelhandel/Verkauf	1'508'261	1'609'860	6,74%	272	291
Industrie/Gewerbe	989'940	1'073'334	8,42%	188	203
Übrige	6'098'429	6'436'455	5,54%	8'266	8'724
Total	97'658'035	108'215'253	10,81%	235	261



Quelle: Zurich Invest AG, Wuest Partner (2023)



Ersatzneubau Austrasse, Zürich

Nach dem erfolgreichen Ankauf zweier weiterer Gebäude steht der Ersatzneubau der Liegenschaften an der Austrasse in Zürich im Fokus. Die Abbrucharbeiten begannen im Herbst 2021. Das Projekt besteht aus drei frei stehenden Gebäudekomplexen mit über 269 Wohnungen. Zwei Komplexe sollen ausschliesslich wohnwirtschaftlich, einer sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt werden. Der Bau wird 2024 fertiggestellt und eine **SNBS-Zertifizierung** Gold-Level erhalten. Der Baufortschritt verläuft planmässig. Die geplanten Baukosten können voraussichtlich eingehalten werden. Dies ist nicht zuletzt der guten Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer zu verdanken.



Sanierung Fählbrunnenstrasse, Küsnacht

Im März 2022 wurde die Liegenschaft an der Fählbrunnenstrasse 1 und 3 in Küsnacht nach 14-monatiger Sanierung fristgerecht fertiggestellt. Der ursprüngliche Terminplan wurde eingehalten, so dass für die Mieter keine Übergangslösungen gefunden werden mussten. Die 35 Wohneinheiten wurden schon vor Abschluss der Bauarbeiten voll vermietet. Die Erstvermietung der 672 m² Geschäftsflächen im Erdgeschoss läuft noch. Die Liegenschaft verfügt über eine Photovoltaikanlage und eine Minergie-Zertifizierung. Die gesamte Tiefgarage kann nach Bedarf mit Elektroladestationen ausgerüstet werden.

Weitere

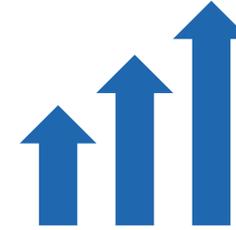
Um der gestiegenen Nachfrage an guten Lagen in Ballungszentren Rechnung zu tragen, wurden im Kanton Zürich und im Kanton Basel drei weitere Wohnliegenschaften komplett saniert. Dank der hervorragenden Lagen und der Projektqualität, wurden bereits mehrere Monate vor dem Bauabschluss erfolgreiche Vermietungen verzeichnet. Das Mietzinspotenzial der Assets Zeltgstrasse, Jakob-Burckhardt-Strasse und Sevogelstrasse wurde vollumfänglich erreicht. Die Erträge für das Portfolio können somit langfristig gesteigert werden.



Fokus 2023:
Ersatzneubau Austrasse,
Zürich



Nachhaltigkeit als Herausforderung/
konsequente Umsetzung



Verbesserung der Qualität
der Objekte und der
Portfoliolage

2023 liegt der Fokus weiter auf dem Ersatzneubau der Austrasse in Zürich, der mit insgesamt 269 Wohnungen die grösste Liegenschaft des Portfolios wird. Der Bau soll im Sommer 2024 fertiggestellt werden und den Standards des SNBS Gold genügen, die den Minergie-Eco-Anforderungen entsprechen. Erreicht wird dies durch eine teilweise Fassadenbegrünung, die Verwendung von Recyclingbeton und Photovoltaikanlagen. Eine Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt Wärme, die über eine Fussbodenheizung verteilt und im Sommer zur Kühlung eingesetzt wird. Die Liegenschaften an der Austrasse verbessern langfristig die durchschnittliche Objekt- und Lagequalität des Portfolios.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

Ende Juni 2022 wurde mit dem zweiten Teil des Entwicklungsprojekts an der Austrasse die Transaktion der grössten Liegenschaft des Projekts vollzogen. Die Anlagegruppe ist nun alleinige Eigentümerin des gesamten Projekts, das einen Marktwert von knapp 300 Millionen Schweizer Franken hat.

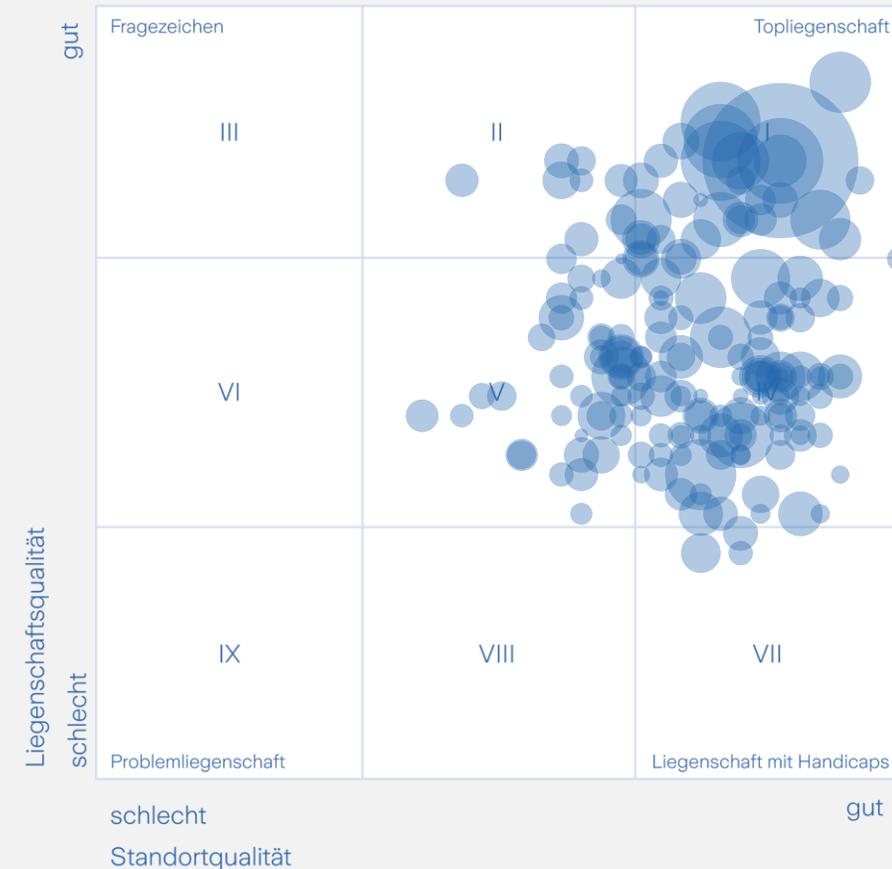
Ebenfalls im Juni wurde eine Wohnüberbauung in St. Erhard, Kanton Luzern, mit einem Marktwert von über 46 Millionen Schweizer Franken zugekauft. Der Nachhaltigkeitsaspekt der 2019 in hoher Bauqualität in Zentrumslage errichteten sechs Gebäude spiegelt sich u.a. in extensiv begrünten Dächern mit Photovoltaikanlagen und einer Erdsonde mit Wärmepumpe wider.

Am Jahresende wurden zwei Wohnliegenschaften in der Region Basel zu attraktiven Konditionen akquiriert. Die beiden Liegenschaften mit einem Marktwert von ca. 70 Millionen Schweizer Franken liegen zentral in Basel-Stadt und weisen ein gute Gebäudequalität auf.

Verkäufe

Die grosse Nachfrage nach Renditeliegenschaften wurde genutzt, um eine bereits Ende 2021 initiierte Portfoliobereinigung vorzunehmen. So wurden im ersten Quartal 2022 zwei Liegenschaften, die nicht mehr der Portfoliostrategie entsprachen, mit Gewinn veräussert. Drei kleinere Objekte in der Region Basel befinden sich aktuell im Verkaufsprozess. Weitere Verkäufe kleinerer nicht strategischer Liegenschaften werden vorbereitet und im Jahr 2023 durchgeführt.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wuest Partner (2023)

Ziel unserer seit mehreren Jahren betriebenen nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung ist, die betreuten Liegenschaften im Jahr 2050 klimaneutral zu bewirtschaften (Net Zero). Die Emissionen der Liegenschaften im Bestandsportfolio wurden zwischen 2010 und 2020 bereits um mehr als 20 Prozent reduziert. Bis 2025 soll eine weitere Reduzierung der CO₂-Emissionen um -20 Prozent (insgesamt -40 Prozent) erreicht werden. Die effektive Senkung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses betrug 2021 im Vergleich zum Vorjahr rund -0,7 Prozent.

Um der wachsenden Bedeutung des Themas gerecht zu werden und nachhaltige Entwicklungen im Portfolio auszubauen, wurde das Team mit einer Immobilien-Nachhaltigkeitsmanagerin verstärkt. Darüber hinaus wurde der Consultant pom+ engagiert, der die Datensammlung weiter vorantreiben und uns bei strategischen Fragen mit seiner Fachkompetenz unterstützen wird.

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, war die Anlagegruppe Immobilien Wohnen Schweiz erstmals getrennt von anderen Anlagegruppen für Schweizer Immobilien der Zürich Anlagestiftung dabei. Erstmals konnten drei Sterne beim GRESB-Benchmark erreicht werden. Für weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit verweisen wir auf unseren Nachhaltigkeitsbericht.

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahl	2021
Abdeckungsgrad	80%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	41,5%
– Heizgas, fossil	40,2%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	11,4%
– Elektrizität	6,8%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	120,5
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	11'887
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	22,8

Quelle: Amstein + Walthert (2023)