

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

Halbjahresbericht 2023

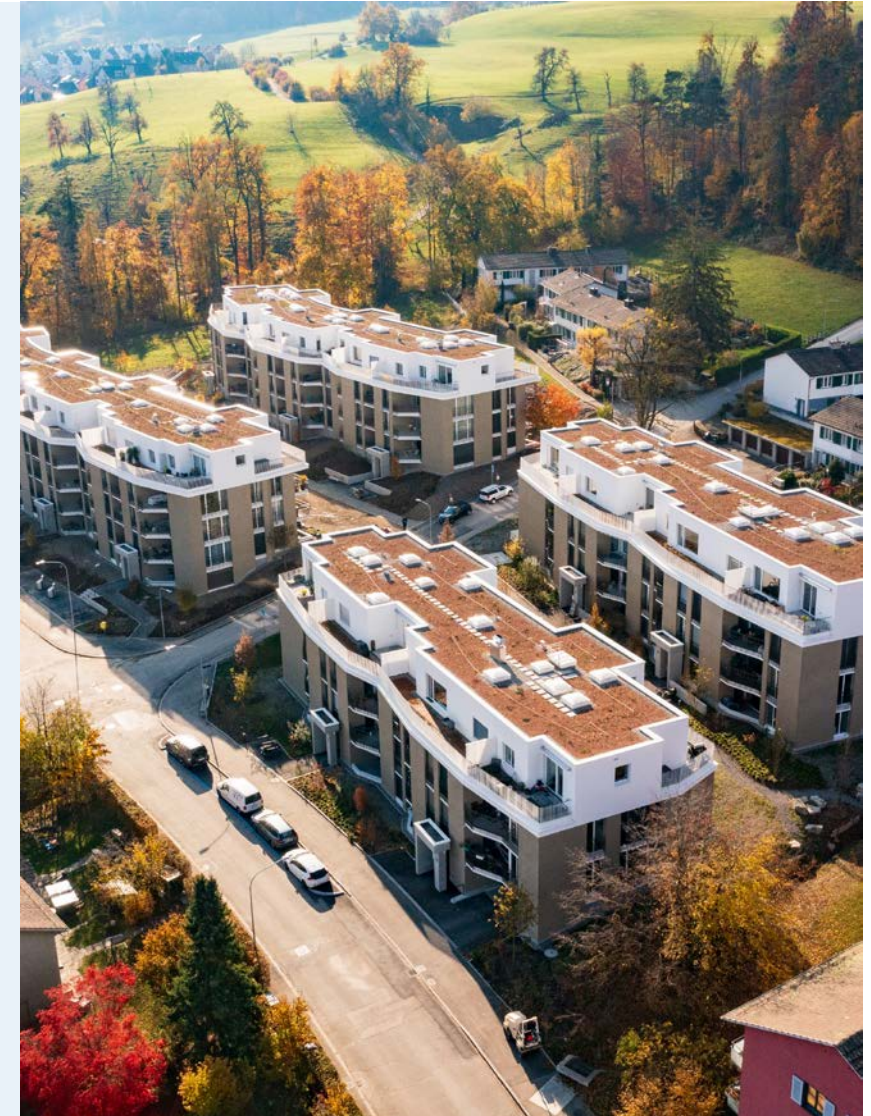
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
zurichinvest.ch



Nach den Turbulenzen im Jahr 2022 ist auch 2023 nur ein leicht positives Wirtschaftswachstum zu erwarten. Während sich beim Arbeitsmarkt eine Rückkehr zur Normalität andeutet, zeichnet sich bei der Inflation eine Stabilisierung ab. **Die Steigerung der Zinssätze und hohe Baupreise stellen aber weiterhin eine Herausforderung dar.** Bei den Baupreisen lässt sich eine gewisse Erholung auf einem weiterhin hohen Preisniveau erkennen. **Eine positive Nettozuwanderung und ein Rückgang der Wohnbautätigkeit führen hingegen zu einer Steigerung der Angebotsmieten.**

Trotz des raschen Anstiegs der Zinsen sind bisher keine deutlichen Preissenkungen auf dem Transaktionsmarkt zu beobachten. Die Resonanz und Anzahl kaufwilliger Investoren hat sich merklich verringert. **Bewerber reagieren mit leicht steigenden Diskontsätzen und höheren CAPEX-Kosten. Dies führt zu ersten Abwertungen im Bestandsportfolio.** Auf der anderen Seite wirken sich die **Anpassungen der Marktmietzinsen positiv auf die Bewertungen aus.** Wir setzen weiterhin zuversichtlich auf langfristige Stabilität und die Wertsteigerung unserer Investitionen.

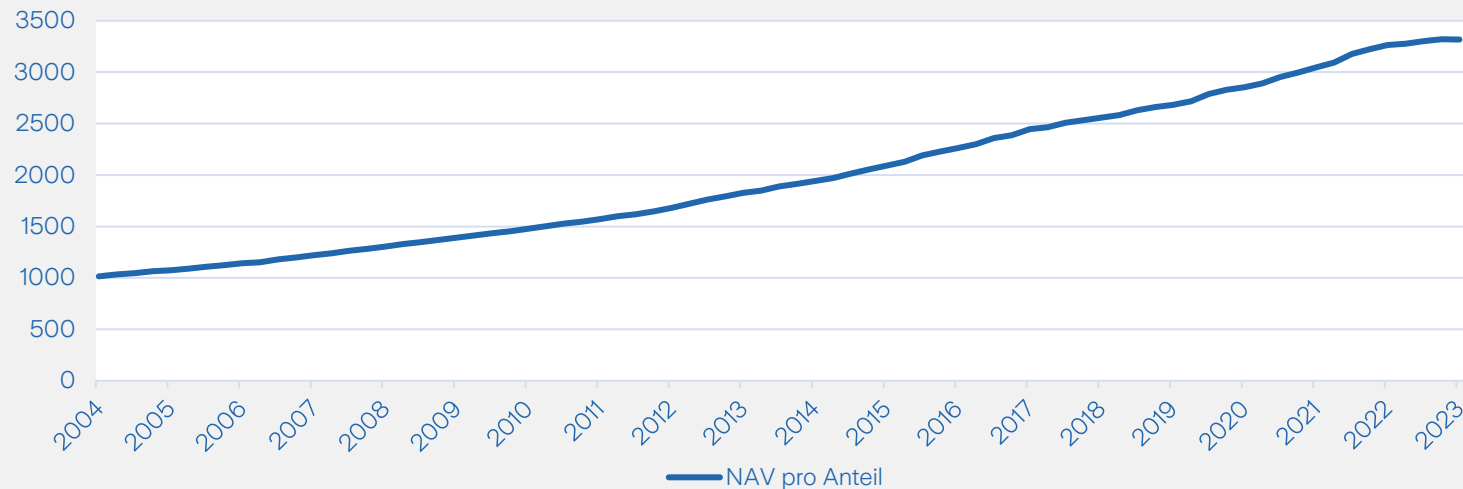
**Der Mietwohnungsmarkt bleibt** aufgrund der geringen Bautätigkeit **weiterhin angespannt.** Das Bevölkerungswachstum und veränderte Bedürfnisse verstärken die Nachfrage. Insbesondere **begehrte Standorte erleben bei einem begrenzten Angebot eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.**



Die Anlagerendite unseres Gefässes wurde in der ersten Jahreshälfte sowohl von der allgemeinen Marktentwicklung auf dem Immobilienmarkt als auch von bedeutenden Investitionen in Bestandsliegenschaften geprägt. Neue Projekte und Zukäufe beeinflussten ebenfalls das Ergebnis. Unsere Strategie fokussiert sich auf die Steigerung der Lage- und Gebäudequalitäten und das Erzielen einer langfristig nachhaltigen Rendite.

Diese strategische Ausrichtung erfordert kurzfristig bedeutende Investitionen und kann während der Repositionierung und Sanierung vorübergehend zu Ertragsschwankungen führen. Ziel unserer Investitionen ist den Wert unserer Liegenschaften zu entwickeln, die Performance zu verbessern und langfristige Wachstumschancen zu schaffen. Mit Fertigstellung des Grossprojekts Austrasse in Zürich und mit den Projekten in Basel, wird die Cashflow-Rendite nachhaltig gesteigert, was zu einer verbesserten Anlagerendite führt.

## Entwicklung Anteilswert

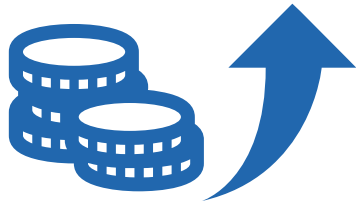


### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	3'258'975'896
Nettoinventarwert (NAV)	2'893'633'612
Nettoinventarwert pro Anteil	3'316
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	180
EBIT-Marge	66,24%
Fremdfinanzierungsquote	6,13%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,62%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,68%

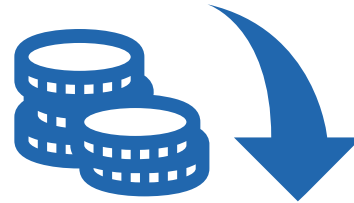
### Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	0,47%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	5,33%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,46%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0,47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0,45%



### Erreichen einer langfristige Steigerung des Investitionswerts

Unser konsequentes, aktives Asset-Management und der Effekt der steigenden Leitzinsen führten zu einer Steigerung der Mietzinseinnahmen. Dadurch konnte dem Druck der Abwertung entgegengewirkt werden. Unsere Fähigkeiten, flexibel auf Marktveränderungen zu reagieren und dadurch Erträge zu maximieren, bestätigen sich in dieser positiven Entwicklung. So bleiben wir weiterhin zuversichtlich in unserem Bestreben, eine langfristige Steigerung des Investitionswerts zu erreichen.



### Bereits niedrige strategische Fremdkapitalquote weiter reduzieren

Sowohl auf Liegenschafts- als auch auf der Portfolioebene achten wir auf eine strenge Kostendisziplin, die unsere bereits niedrige strategische Fremdkapitalquote weiter reduzieren soll. Grundsätzlich nutzen wir Fremdkapital nur taktisch, z.B. im Rahmen von Transaktionen oder Projekten.



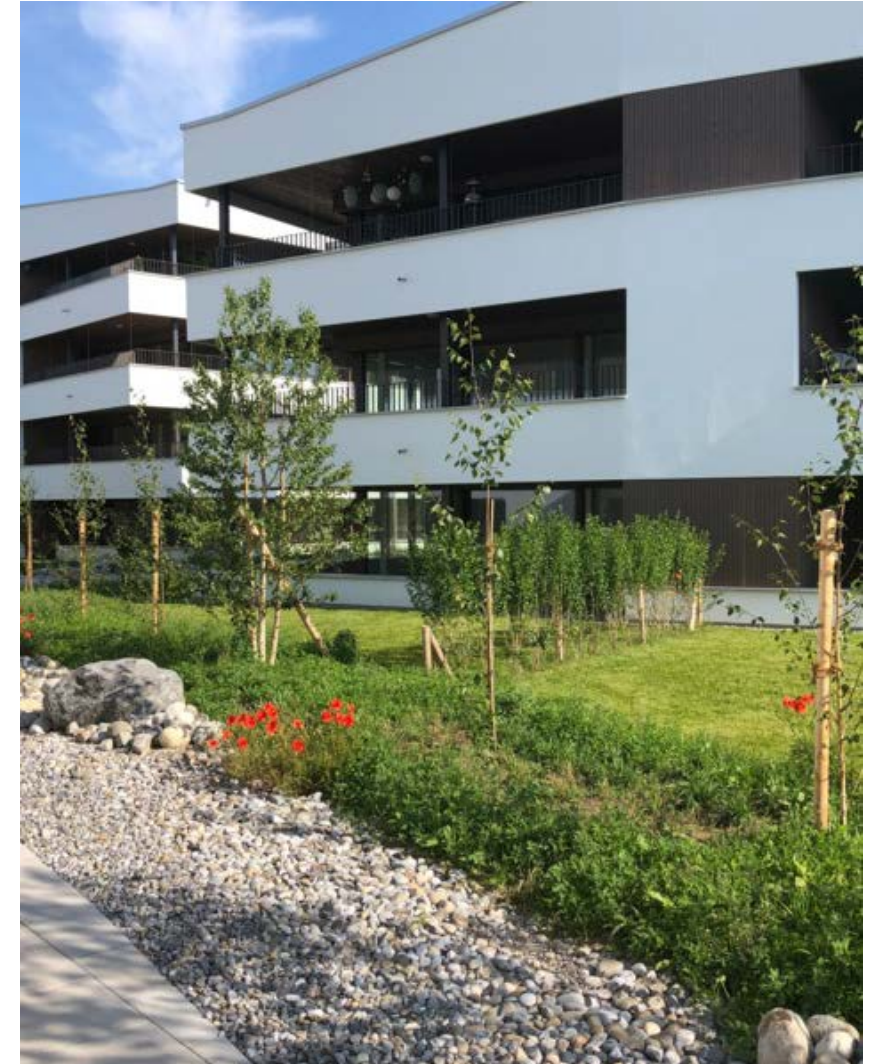
### Qualität der Lage und Gebäudequalität zunehmend entscheidend

Angesichts der aktuellen Finanzmärkte mit hohen Kosten für Fremdkapital werden die Qualität der Lage und die Gebäudequalität zunehmend entscheidend. Hier profitieren wir von unserer besonderen Stärke. Dennoch streben wir kontinuierlich eine weitere Steigerung der Qualität an, um die Ertragsicherheit auch zukünftig zu gewährleisten.

Die Mietzinseinnahmen verbuchten im ersten Halbjahr einen Anstieg von 7,3 Prozent gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022. Die Erhöhung der Leitzinsen wird voraussichtlich zu weiteren positiven Erträgen führen. Die abgeschlossenen Projekte bestätigten nicht nur die hohe Nachfrage nach Wohnflächen in erstklassiger Lage, sondern auch unsere Strategie der Investition ins Bestandsportfolio. Wir sind überzeugt, dass diese Ausrichtung langfristig zu stabilen Einnahmen und einem nachhaltigen Wachstum führen wird.

Aktuell wird eine Vielzahl von energetischen Sanierungen umgesetzt. Hierbei legen wir grossen Wert auf eine tiefgründige Analyse im Gesamtkontext der Immobilie. So können wir fundierte Entscheidungen für unser Portfolio treffen. Faktoren wie der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dabei ebenso berücksichtigt wie die langfristige Rentabilität der Sanierungsmassnahmen.

Dieser fundierte Ansatz ermöglicht es, nachhaltige und effiziente Lösungen zu implementieren, die sich langfristig sowohl ökologisch als auch ökonomisch auszahlen.



## Austrasse, Zürich

Das Projekt verläuft planmässig und bewegt sich innerhalb des Budgetrahmens von ca. 100 Millionen Schweizer Franken. Alle notwendigen rechtlichen Grundlagen wurden geschaffen und das Vermietungsmandat wurde vergeben. Die Markteinführung ist für September 2023 geplant. Die Bauarbeiten schreiten gut voran, so dass wir mit dem Fortschritt dieses bedeutenden Projekts äusserst zufrieden sind. Eine Aufrichtungsfeier ist für diesen Sommer geplant. Wir sind überzeugt, dass das Projekt erfolgreich fortgeführt wird.

## Basler Projekte, Basel

Ein Projekt wurde Anfang des Jahres erfolgreich abgeschlossen. Es ist bereits vollvermietet. Ein weiteres Projekt befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase. Die Vermarktung wurde Ende Juni 2023 gestartet. Die Fertigstellung dieses Projekts ist für Ende November 2023 geplant. Darüber hinaus befinden sich unsere drei Basler Projekte – Adler-, Sennheimer- und Rheinfeldenstrasse mit einem Gesamtwert von etwa 30 Millionen Schweizer Franken – in fortgeschrittener Ausführungsplanung.

Wir sind zuversichtlich, dass die geplanten Meilensteine erreicht werden. Die Totalunternehmer-Verträge sind bereits unterzeichnet. Auch die Mandate für das Projektqualitätsmanagement wurden schon vergeben. Wir sind optimistisch, dass der für Oktober 2023 geplante Beginn der Bauarbeiten eingehalten wird. Durch diese Projekte streben wir attraktive Renditen für unser Portfolio an.



## Zukäufe

Im Mai 2023 haben wir erfolgreich den Erwerb von vier erstklassigen Liegenschaften in Zürich, Basel, Luzern und Genf abgeschlossen.

Diese Liegenschaften befinden sich an exzellenten Lagen. Sie bieten eine hohe Ertragssicherheit und stellen eine ausgezeichnete Ergänzung für unser Portfolio dar.

## Verkäufe

Im Rahmen unserer Portfoliobereinigung haben wir drei kleinere Liegenschaften mit einem positiven Resultat erfolgreich auf dem Markt veräussert. Diese Liegenschaften entsprachen sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihrer Grösse nicht mehr unserer Portfoliostrategie. Durch den Verkauf konnten wir unser Portfolio weiter optimieren und uns stärker auf Objekte konzentrieren, die unseren strategischen Zielen entsprechen.



## ESG

Unsere Kernkompetenz ist das Erkennen und Ausschöpfen des Potenzials von Liegenschaften sowie die Umsetzung von energietechnischen Verbesserungen, um sie in Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen unseres Unternehmens (Strategie 2050) zu bringen. Wir nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung ernst. Deshalb sind wir der Überzeugung, dass es sinnvoller ist, unsere Bestandsliegenschaften weiterzuentwickeln, anstatt sie zu verkaufen und die Herausforderung an andere zu übertragen.

Mit unserer umfangreichen Expertise sind wir in der Lage, unser Portfolio langfristig aufzuwerten und einen nachhaltigen Beitrag für die Gesellschaft zu leisten. Wir halten weiterhin an unserer bestehenden ESG-Strategie fest und setzen konsequent alle Massnahmen um.

Unser Fokus liegt weiterhin auf einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Bewirtschaftung unseres Portfolios. Bei all unseren Projekten legen wir Wert auf hochwertige und nachhaltige Bauten. Ein nachhaltiger Energiemix ist dabei eine wichtige Voraussetzung.

Ein Beispiel dafür ist das Projekt Austrasse. Hier streben wir den SNBS Gold Standard an, um damit eine führende Rolle im Bereich nachhaltiges Bauen einzunehmen. Unser Anspruch ist, die Umweltbelastung zu reduzieren und gleichzeitig eine hohe Qualität und Nutzerzufriedenheit zu gewährleisten.

