ZURICH

Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG | zurichinvest.ch

© Zurich

Highlights

Das Umnutzungsprojekt an der «Zurlindenstrasse» im begehrten Stadtteil Zürich-Wiedikon erfreut sich grosser Nachfrage. Bereits vor der Fertigstellung der Bauarbeiten konnte ein Grossteil der Flächen erfolgreich vermietet werden.

Die Mieteinnahmen aus den Wohnflächen bleiben auf einem konstant hohen Niveau, mit einer Leerstandsquote von unter drei Prozent. Diese Entwicklung entspricht unseren Prognosen und sichert weiterhin verlässliche Erträge.

Im Bereich Nachhaltigkeit wurden bedeutende Fortschritte erzielt. So konnte der Abdeckungsgrad von 73,3 Prozent im Jahr 2022 auf 93,0 Prozent im Jahr 2023 erhöht werden. Der Absenkpfad bleibt dabei konsequent im Fokus und wir sind zuversichtlich, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Der bisherige Mieter hat die Liegenschaft «Bellerivestrasse», zum Jahresende verlassen. Dadurch können die Sanierungs- und Modernisierungs-arbeiten nun planmässig beginnen. Bereits vor Beginn der Bauarbeiten wurden Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten aufgenommen.

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Schweiz

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Schweiz

Ausgangslage

Nach einer starken Entwicklung im zweiten Quartal 2024 verlangsamte sich das Wachstum des realen Bruttoinlandprodukts (BIP) der Schweiz im dritten Quartal auf 0,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Belastend wirkten rückläufige Exporte und anhaltende Herausforderungen in der Industrie. Für das Jahr 2025 wird ein stärkeres Wachstum erwartet, welches mit 1,4 Prozent jedoch unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 1,8 Prozent bleibt.

Im Dezember 2024 sank die Inflationsrate auf 0,6 Prozent, was genau dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre entspricht. Steigende Dienstleistungspreise (+3,4 Prozent) wirkten inflationär, während der Warenimport deflationäre Auswirkungen hatte. Im Jahresdurchschnitt lag die Inflationsrate 2024 bei 1,1 Prozent. 2025 wird sie voraussichtlich weiter auf 0,3 Prozent sinken, nahe der unteren Grenze des Zielbands der Schweizerischen Nationalbank (SNB).

Die SNB senkte 2024 den Leitzins viermal – von 1,75 Prozent auf 0,5 Prozent, zuletzt im Dezember, um 50 Basispunkte. Trotz expansiver Geldpolitik bleibt die Inflation 2025 niedrig, während sich die Erholung verlangsamt. Angesichts möglicher Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) und Federal Reserve (Fed), die den Franken aufwerten, erscheint eine Rückkehr zum Nullzins bis Ende 2025 möglich.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung				
Stand (in Mio.)	8,82[4]	8,96[4]	9,06[1]	9,14[1]
Jährliche Veränderung	0,9%[4]	1,7%[4]	1,1%[1]	0,9%[1]
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: jährliche Veränderung	2,5%	1,3%	1,0%[2]	1,4%[2]
Beschäftigung: jährliche Veränderung	2,4%	1,7%	1,3%[1]	0,9%[1]
Arbeitslosenquote	2,2%	0,2%	2,4%	2,7%[3]
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Dezember)	-	-44	-30	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährliche Veränderung, real	-0,7%	-1,7%	0,2%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung	0,1%	3,0%[1]	1,2%[1]	4,6%[1]
Geldmarkt				
Teuerungsentwicklung	2,8%	2,1%	1,1%[1]	0,3%[1]
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	2,83%	2,54%	1,72%	-
Bundesobligationen (10 Jahre; jeweils Dezember)	1,57%	0,66%	0,32%	-

[1] Prognose Wüest Partner
[2] Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, SNB, UBS
[3] Prognose SECO Dezember 2024
[4] Bundesamt für Statistik

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), KOF, SECO, SNB, UBS, Wüest Partner

 © Zurich

Immobilien Geschäft Schweiz

Geschäftsflächen

Die Beschäftigung verzeichnete im dritten Quartal 2024 weiterhin ein Wachstum oberhalb des Zehnjahresdurchschnitts, auch wenn sich die Wachstumsraten zunehmend stabilisieren. Insbesondere in klassischen Bürobranchen hat sich das Beschäftigungswachstum, gemessen in Vollzeitäquivalenten, verlangsamt. Mit 1,5 Prozent lag es im Vergleich zum Vorjahr zwar noch leicht über dem Gesamtmarkt (+1,4 Prozent), blieb aber hinter dem durchschnittlichen Zuwachs der letzten zehn Jahre (+1,7 Prozent) zurück.

Die Angebotsmieten für Büroflächen sind im vierten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal schweizweit um 2,4 Prozent gestiegen. Allerdings bestehen erhebliche regionale Unterschiede: In der Büromarktregion Zürich legten sie zu, womit hier der seit Beginn der Pandemie anhaltende Abwärtstrend bei den Angebotsmieten ein Ende gefunden hat. Ein konträres Bild zeigte sich in der Region Basel, wo die Angebotsmieten im selben Zeitraum um 1,7 Prozent sanken. In den Büromarktregionen Bern und Genfersee blieben die Preise hingegen nahezu unverändert.

Durch die geringe Bautätigkeit im Jahr 2023 stabilisierte sich im Jahr 2024 das Angebot an Verkaufsflächen in der Schweiz – trotz der strukturellen Herausforderungen. Im Vorjahresvergleich ist das Angebot schweizweit um moderate 0,5 Prozent gewachsen (Vergleich zwischen den jeweiligen Jahresmittelwerten).

Die Angebotsmieten für Verkaufsflächen in der Schweiz haben sich im vergangenen Jahr moderat um 0,1 Prozent erhöht (viertes Quartal 2023 im Vergleich mit dem vierten Quartal 2024). Hinter diesem gesamtwirtschaftlich eher stabilen Bild verbergen sich jedoch ausgeprägte regionale Differenzen: Während die Marktregionen Zürich (-2,0 Prozent) und Basel (-4,8 Prozent) rückläufige Angebotsmieten verzeichneten, legten diese in Bern (+2,9 Prozent) und in der Genferseeregion (+2,0 Prozent) leicht zu.

Büroflächen

+2,4%

Mietpreisveränderung zum Vorjahr (Q4)

345

Büroflächen: Marktwert in Mrd. CHF, ohne Parkplätze 4. Quartal 2024

Verkaufsflächen

+0,1%

Mietpreisveränderung zum Vorjahr (Q4)

182

Verkaufsflächen: Marktwert in Mrd. CHF, ohne Parkplätze 4. Quartal 2024

Quelle: Wüest Partner 2025

 © Zurich

Immobilien Geschäft Schweiz

Geschäftsflächen

Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand m² BGF, 2022	Baubewilligungen in Mio. CHF	Baubewilligungen Pfeilrichtung[1]	WAULT in Jahren	Angebotsziffer	Angebotsmiete in CHF	Spitzenmiete in CHF	Spitzenrendite	Gesamtrendite MSCI, 2023
Büroflächen									
Zürich	10’284’600	53,6	↘	3,5	4,8%	370	1’050	1,90%	1,4%
Bern	2’283’700	3,0	↓	4,0	4,4%	250	400	2,45%	2,0%
Basel	4’772’400	0,0	↓	3,0	4,6%	250	370	2,65%	-0,7%
Lausanne	2’236’700	46,6	↗	2,8	4,2%	320	450	2,65%	-0,4%
Genf	3’704’400	161,9	↘	2,7	6,7%	470	920	2,25%	-1,4%
Schweiz	59’162’900	1’333,4	→	—	5,7%	220	—	—	0,8%
Verkaufsflächen									
Zürich	1’961’300	12,0	↘	3,8	1,2%	390	10’000	2,40%	1,2%
Bern	1’001’200	0,0	↓	6,3	1,2%	310	2’700	3,10%	1,1%
Basel	973’300	0,0	↓	2,9	1,6%	280	3’300	3,20%	-1,5%
Lausanne	503’000	24.9	↗	2,9	6,4%	310	2’900	3,20%	n.v.
Genf	678’900	56,7	↗	3,7	5,7%	390	7’000	2,85%	-0,2%
Schweiz	36’549’700	589,9	↗	—	1,7%	260	—	—	0,5%

[1] Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung gegenüber dem Durchschnitt der fünf davorliegenden Jahre.
Stand; wo nicht anders vermerkt, viertes Quartal 2024

Quellen: Infopro Digital Schweiz GmbH, BFS, MSCI, Wüest Partner

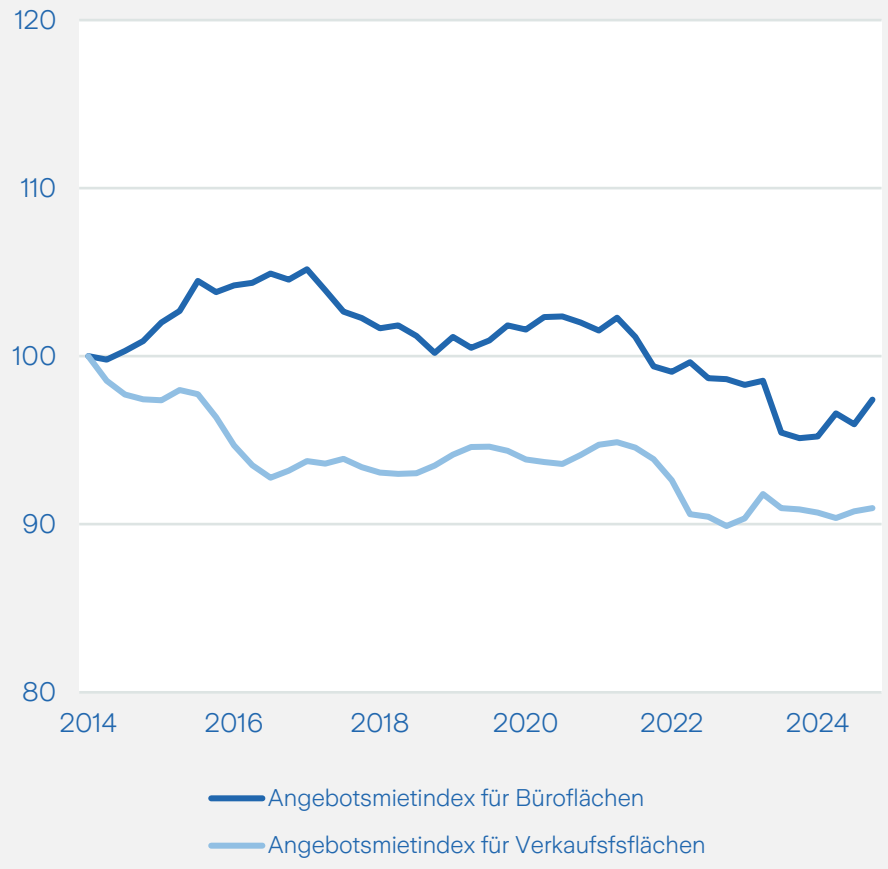
 © Zurich

Immobilien Geschäft Schweiz

Geschäftsflächen

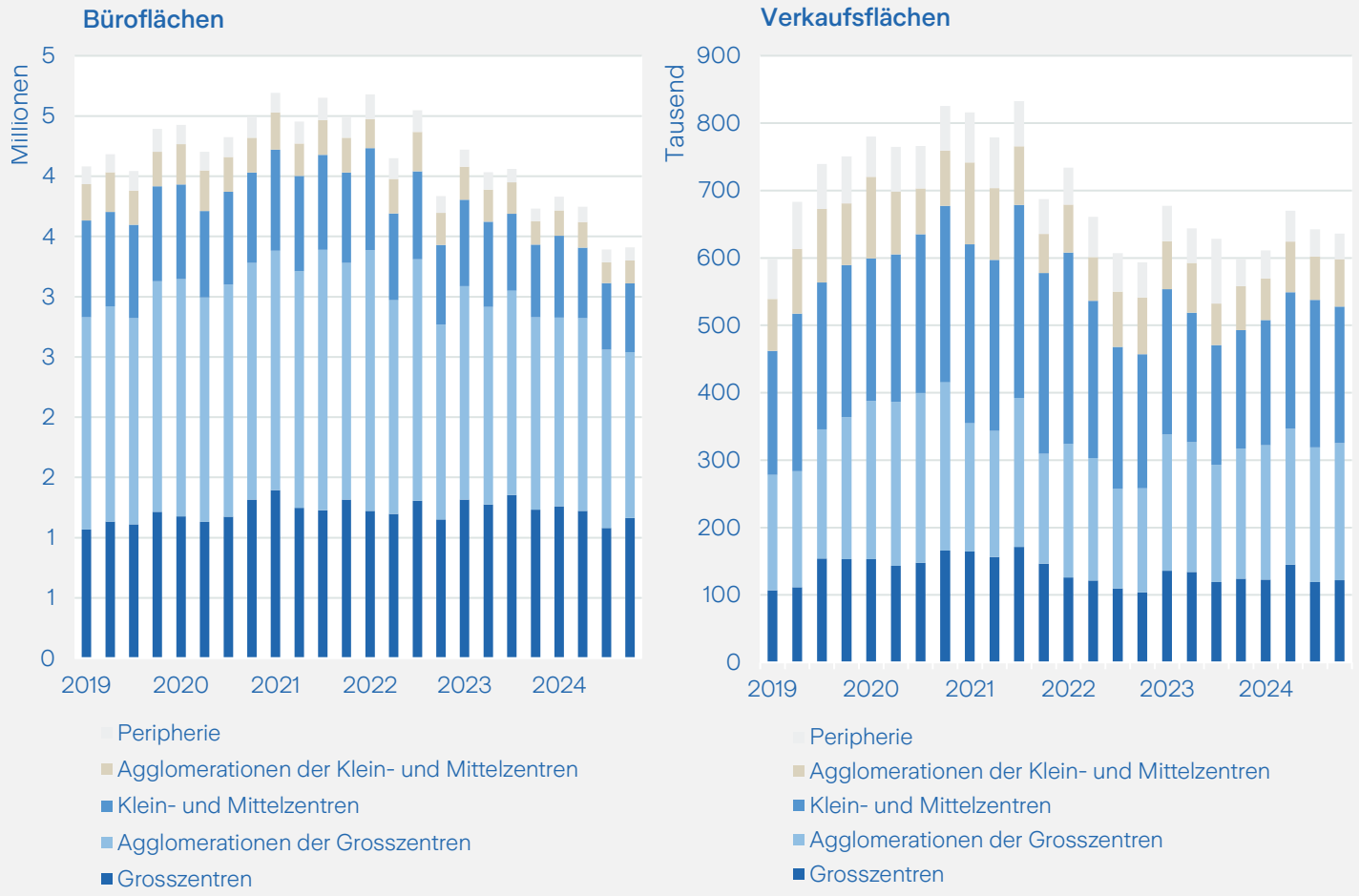
Entwicklung der Angebotsmieten, Schweiz

(Index erstes Quartal 2014 = 100)



Anzahl angebotene Flächen

(in Mio. bzw. Tausend m² pro Quartal)



Quelle: Wüest Partner 2025

 © Zurich

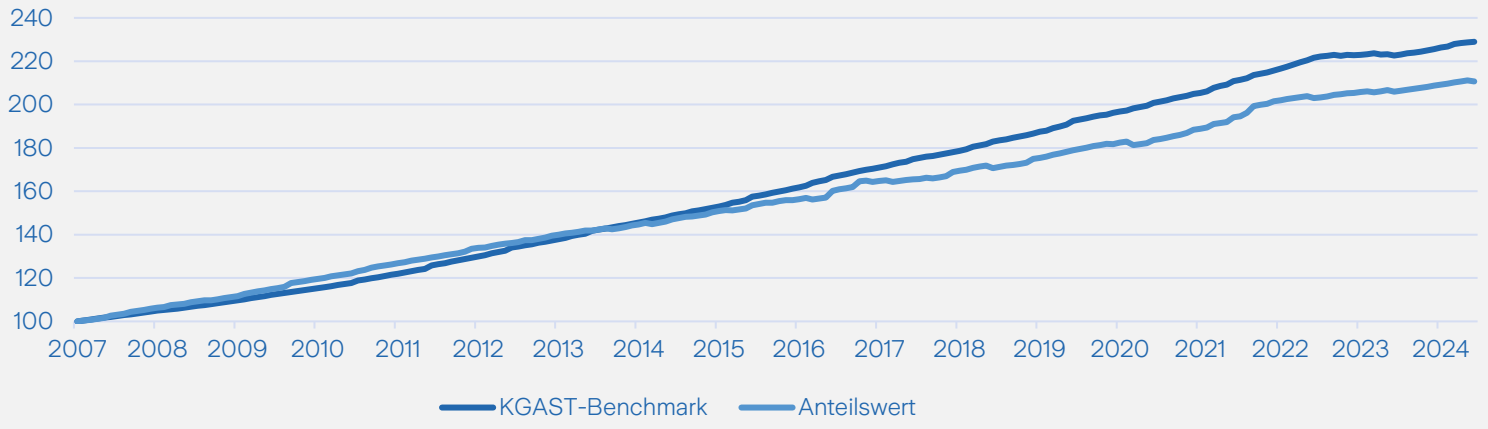
Performance-Übersicht

© Zurich

Performance

Die Anlagerendite im Jahr 2024 betrug knapp 2,26 Prozent und lag damit rund 60 Basispunkte unter dem KGAST-Benchmark von 2,85 Prozent. Im Durchschnitt wurden die Liegenschaften im Portfolio leicht abgewertet. Wir gehen davon aus, dass die quartalsweise Bewertung unseres Portfolios dies im ersten und zweiten Quartal 2025 nachholen wird. Die Netto-Cashflow-Rendite (NCF) lag bei 2,73 Prozent. Diese wurde durch den Leerstand (Markt und Renovation), der im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist, belastet. Grund dafür ist einerseits der Leerstand in Dübendorf, der nach Abschluss der Sanierung nun auch als solcher geführt wird. Andererseits haben wir am ersten April 2024 an der «Zurlindenstrasse» in Zürich mit einer Umnutzungssanierung einer Büroliegenschaft begonnen.

Entwicklung Anteilswert (seit Lancierung)



Unsere aktuelle Performance finden Sie online unter www.zurichinvest.ch.

Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	844'424'200
Nettoinventarwert (NAV)	767'469'099
Nettoinventarwert pro Anteil	2'106
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	35
EBIT-Marge	71,15%
Fremdfinanzierungsquote	6,85%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,69%

Rendite	ZAST*	Benchmark
Laufjahr (NAV pro Anteil)	2,26%	2,85%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	3,32%	3,53%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,37%	4,16%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,26%	-
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,15%	-

* Zürich Anlagestiftung

Quelle: Wüest Partner 2024

Performance und Verpflichtungen

Im Jahr 2024 konnte das Gesamtvolumen des Portfolios um 13 Millionen Schweizer Franken (1,6 Prozent) auf insgesamt 844 Millionen Schweizer Franken erhöht werden, was unter anderem auf stabile Mieteinnahmen zurückzuführen ist. Die Mieterträge entwickelten sich im vergangenen Jahr positiv, wodurch der Soll-Mietertrag um elf Prozent gesteigert wurde. Massgeblich zur Steigerung beigetragen hat die Liegenschaft in Dübendorf, bei der die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen wurden.

Weiter konnte die Fremdfinanzierungsquote auf 6,9 Prozent gesenkt werden, was sich ebenfalls positiv auf die Performance ausgewirkt hat. Belastungen aus Abwertungen betrafen insbesondere Liegenschaften mit auslaufenden Mietverträgen, wie beispielsweise an der «Bellerivestrasse» in Zürich, die sich seit Januar 2025 in der Sanierung befindet. Wir sind zuversichtlich, hier künftig wieder positive Entwicklungen zu verzeichnen, sobald neue Mietverträge abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde die Performance durch eine bilanzielle Anpassung bei der Berechnung latenter Steuern um neun Basispunkte belastet.

Verpflichtungen

2,26%

Performance 2024

6,9%

solide
Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote konnte durch den laufenden Cashflow gesenkt werden. Unsere bestehenden Bauverpflichtungen bedienen wir weiterhin aus dem erwirtschafteten Ertrag und verzichten auf die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital. Des Weiteren verfügen wir über sehr liquide Liegenschaften, die bei Bedarf am Markt platziert werden könnten. Hierfür sehen wir aktuell aber keinen Anlass.

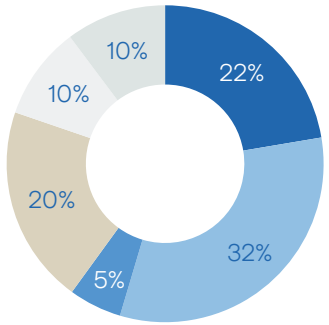
Quelle: Zurich Invest AG 2025

© Zurich

Strategie und Verpflichtungen

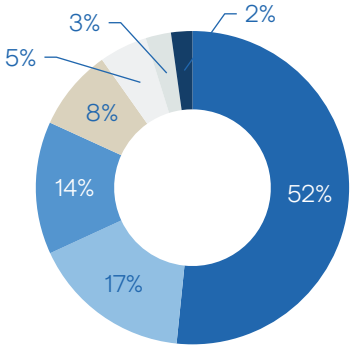
Unsere Strategie bleibt weiterhin darauf ausgerichtet, den Cashflow zu stabilisieren und die Zustandsrisiken zu reduzieren. Wir streben an, den aktuellen Anteil von 22 Prozent der Nettomieteinnahmen durch Wohnerträge weiter auszubauen. Dazu wird das Projekt «Zurlindenstrasse», welches im Jahr 2025 abgeschlossen wird, beitragen. Die veränderten Arbeitsweisen durch Homeoffice stellen neue Anforderungen an Büroflächen. Entsprechend werden wir unsere Immobilien so ausrichten, dass sie diesen Bedürfnissen gerecht werden. Dies impliziert gleichzeitig eine Reduktion der Zustandsrisiken.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



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

Nutzungsstruktur

32%
Büro

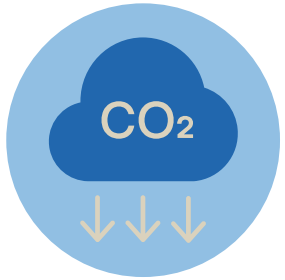
22%
Wohnen

52%
in der Region Zürich

Quelle: Zurich Invest AG 2024

© Zurich

Portfolioausblick



Reduzierung des CO_2-Fussabdrucks

Durch die Einführung und fortlaufende Umsetzung unserer umfassenden Zertifizierungsstrategie sind wir überzeugt, weiterhin bedeutende Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit zu erzielen. Die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit unserer Sanierungsprojekte bleiben zentral, stets unter Berücksichtigung der Rentabilität und der Auswirkungen auf die CO_2-Emissionen.

Gezielte Reduzierung der bereits niedrigen Fremdkapitalquote

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Fremdfinanzierungsquote auf 6,9 Prozent gesenkt, was sich positiv auf die Performance ausgewirkt hat. Wir halten an der Kostendisziplin fest, um das Fremdkapital weiter zu reduzieren. Die Bauprojekte sollen hauptsächlich aus den laufenden Erträgen finanziert werden.

Optimierung der Gebäudequalität und Risikominderung

Durch gezielte Optimierung der Gebäudequalität reagieren wir auf die sich wandelnden Anforderungen an Mietflächen. Unsere Investitionen in Gewerbeflächen werden dabei auch in Zukunft selektiv und zielgerichtet erfolgen. Das übergeordnete Ziel bleibt die Minimierung der Immobilienrisiken und die kontinuierliche Steigerung der Gebäudequalität.

 © Zurich

ZURICH

Asset Management

© Zurich

Asset Management

Die Soll-Nettomiete stabilisierte sich auf einem Niveau von ca. 38 Millionen Schweizer Franken. Bedeutende Steigerungen in der Soll-Nettomiete konnten insbesondere bei den Wohnflächen (+4 Prozent) sowie bei Büroflächen (+8 Prozent) erzielt werden. Die Reduktion auf Portfolioebene von ca. fünf Prozent im Vergleich zu 2022 ist auf die Neupositionierung der Liegenschaft in «Stettbach» von einer Single-Tenant- zu einer Multi-Tenant-Nutzung zurückzuführen. Insbesondere durch das Halten der Aufwände auf Vorjahresniveau konnte die EBIT-Marge auf 71,15 Prozent gesteigert werden.

	Soll-Nettomiete in CHF	Soll-Marktmiete in CHF	Potenzial in %	Nettomiete CHF/m²/a	Marktmiete CHF/m²/a
Wohnen	8’482’359	9’891’000	16,6%	255	298
Büro	12’241’079	12’276’195	0,3%	302	303
Industrie/Gewerbe	3’609’338	3’733’954	3,5%	162	167
Einzelhandel/Verkauf	7’687’443	8’042’177	4,6%	334	349
Lager/Archiv	2’050’470	2’126’700	3,7%	105	109
Parking	3’183’387	3’614’877	13,6%	–	–
Freizeit	344’472	322’800	-6,3%	175	164
Sondernutzung	356’628	495’560	39,0%	160	222
Total	37’955’165	40’503’264	6,7%	266	284

Quellen: Zurich Invest AG, Wüest Partner 2024

 © Zurich

Asset Management

«Bellerivestrasse», Zürich

Das aktuell grösste Umbauprojekt des Portfolios, die umfassende Sanierung an der «Bellerivestrasse» in Zürich, hat nun die letzte Phase erreicht. Nach intensiver und sorgfältiger Vorbereitung stehen wir kurz davor, die Sanierung im Frühjahr 2025 zu starten. Der aktuelle Mieter hat die Liegenschaft per Ende 2024 verlassen. Parallel läuft die Suche nach einem geeigneten Mieter für diese einzigartige Liegenschaft an bester Lage. Die Vertragsverhandlungen sind bereits fortgeschritten.

«Zurlindenstrasse», Zürich

Im aufstrebenden Wohnquartier Wiedikon nähert sich die Umpositionierung einer Liegenschaft an der «Zurlindenstrasse» mit 15 neuen Wohneinheiten und einer 127m² grossen Gewerbefläche im Erdgeschoss der Vollendung. Der Baufortschritt der umfassenden Sanierungsarbeiten verläuft gemäss Projektzeitplan, weshalb wir eine fristgerechte Fertigstellung und Übergabe an die Mieter zur Jahresmitte 2025 anstreben. Unsere Vermietungsaktivitäten verlaufen sehr erfolgreich und haben bereits zu mehreren Mietvertragsabschlüssen geführt.

«Jungstrasse», Zürich

Eine weitere Sanierung mit zusätzlicher Aufstockung der gemischt genutzten Liegenschaft in Zürich Oerlikon befindet sich in der letzten Phase vor Baubeginn. Die Ausschreibung der Gewerke läuft auf Hochtouren. Der definitive Kostenvoranschlag wird im ersten Quartal 2025 vorliegen. Wir sind sehr zuversichtlich, einen bedeutenden Mehrwert und gleichzeitig durch die Aufstockung mehr Wohnraum zu schaffen.

© Zurich

Asset Management

Ausblick

Ertragsoptimierung durch Senkung der Leerstände

Zur Optimierung der Erträge wird weiterhin ein klarer Fokus auf die Reduzierung von Leerständen im Büroflächenbereich gelegt. Die enge Abstimmnung mit der Bewirtschaftung und die Weiterentwicklung der Vermietungsstrategie sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir sind zuversichtlich, auf diesem Weg unsere Vermietungsziele nachhaltig zu erreichen.

Strategische Vorbereitung während der Sanierung

Ein zentraler Schwerpunkt im kommenden Jahr liegt auf der strategischen Vorbereitung der Vermietung laufender Sanierungsprojekte. Durch eine frühzeitige Positionierung der Flächen am Markt soll bereits vor Fertigstellung eine erfolgreiche Vermietung ermöglicht werden. Dies ist ein wesentlicher Aspekt zur Ertrags-optimierung und daher eine zentrale Aufgabe des Asset Managements.

© Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

© Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

Ankäufe

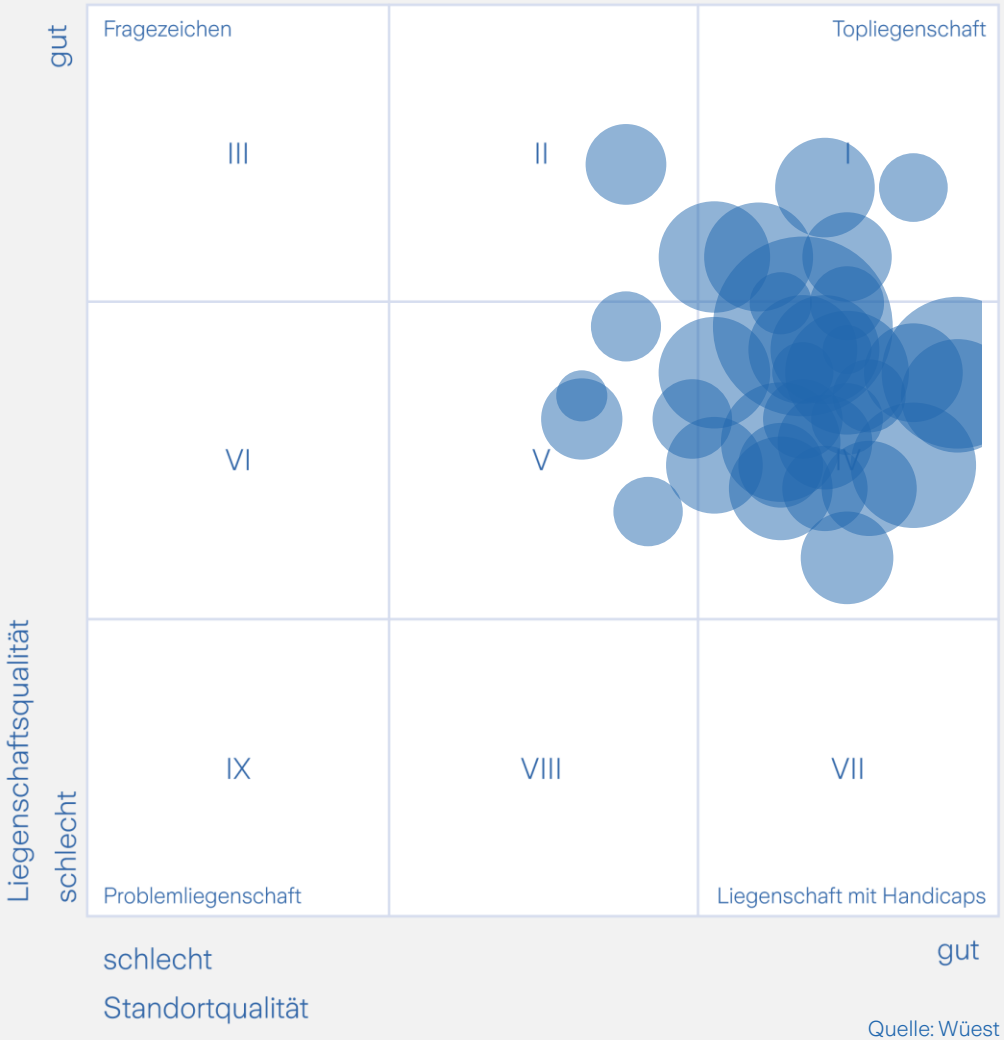
Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine Ankäufe getätigt. Wie bereits im Vorjahr kamen weiterhin Geschäftsimmobilien auf den Markt, von denen der Grossteil unsere Anforderungen an die Lagequalität nicht erfüllte. Bei Objekten in attraktiven Lagen entsprachen weder das Entwicklungspotenzial noch die Objektqualität unseren Erwartungen. Wir prüfen nach wie vor geeignete Ankaufsmöglichkeiten. Unser erfahrenes Transaktionsteam analysiert kontinuierlich Investitionsmöglichkeiten, um vielversprechende Opportunitäten frühzeitig zu identifizieren.

Verkäufe

Im abgelaufenen Kalenderjahr gab es keine Verkäufe. Unser Portfolio umfasst weiterhin 35 Liegenschaften mit sehr guter Objekt- und Lagequalität. Zudem wurde durch die erfolgreiche Umnutzung einer Liegenschaft von Büro- zu Wohnnutzung die Diversifikation der Einkommensströme weiter optimiert.

Die solide Fremdfinanzierung von lediglich 6,9 Prozent ermöglicht es uns, die Weiterentwicklung des Portfolios voranzutreiben und attraktive Opportunitäten zu prüfen – ohne eine Erhöhung der Fremdfinanzierung oder den Verkauf von Liegenschaften in Betracht ziehen zu müssen. Entsprechend sehen wir derzeit keinen Anlass für Veräusserungen.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wüest Partner 2024

Nachhaltigkeit

GRESB

Im Bereich Nachhaltigkeit erzielte die Anlagegruppe mit 79 Punkten im Vergleich zum Vorjahr (80 Punkte) eine leicht geringere Punktzahl. Diese Veränderung ist auf eine methodische Anpassung seitens GRESB sowie auf weitere Anpassungen im Datenerhebungsprozess der Zurich Invest AG zurückzuführen. Die Anlagegruppe erhielt somit 3 von 5 möglichen Sternen.

Die genannten Sanierungs- und Entwicklungsprojekte verdeutlichen unser Engagement bei der Umsetzung energetischer Massnahmen. Diese Projekte tragen massgeblich zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur signifikanten Reduzierung des CO_2-Ausstosses bei.

Fortschritte in der Immobilienstrategie durch Zertifizierungen und nachhaltige Partnerschaften

Die Zurich Invest AG hat mit der Einführung einer umfassenden Zertifizierungsstrategie einen bedeutenden Fortschritt in ihrer Schweizer Immobilienstrategie erzielt. Dabei orientiert sie sich seither an anerkannten Standards wie Minergie und SNBS, um die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ihrer Immobilienprojekte zu steigern und höchste ökologische Standards zu gewährleisten. Zudem wurden Partnerschaften zur Umsetzung von Photovoltaik- und Elektromobilitätsprojekten eingegangen, um vermehrt erneuerbare Energien zu nutzen und die Infrastruktur für Elektromobilität auszubauen. Dies führt zu einem höheren Anteil an nachhaltiger Energie und einer Reduktion der CO_2-Emissionen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit finden Sie im Web www.zurichinvest.ch.

Hier geht's direkt zu den ASIP-Kennzahlen.

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2023
Abdeckungsgrad	93%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	12,0%
– Heizgas, fossil	50,5%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	21,5%
– Elektrizität	16,0%
Energie-Intensität (kWh/m^2)	87,8
Treibhausgasemissionen (t CO_2e)	1'923
Treibhausgasintensität (kg CO_2e/m^2)	12,7

Quelle: Amstein + Walthert 2024

© Zurich

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG und der Zürich Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin resp. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss oder zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Herausgeberin und Verwalterin der Anlagegruppen ist die Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Depotbank ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich. Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Ebenso sind sie unter www.zurich-anlagestiftung.ch einsehbar. Als Anleger der Zürich Anlagestiftung sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

 © Zurich