

Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG | zurichinvest.ch



Mit der Fertigstellung der Liegenschaft an der zentral gelegenen Austrasse in Zürich haben die Mietparteien zum Jahresende ein neues, hochwertiges Zuhause bezogen. Zum Jahresende war die Liegenschaft nahezu vollständig vermietet. Diese starke Nachfrage unterstreicht unsere Kompetenzen, Immobilienprojekte erfolgreich umzusetzen.



Die erfolgreiche Kapitalerhöhung im vierten Quartal in Höhe von 300 Millionen Schweizer Franken ermöglichte uns den Erwerb eines Portfolios von 19 Liegenschaften in Genf, Zürich, Lausanne und Bern.

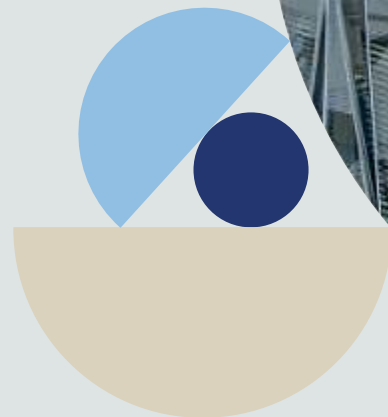


Im Rahmen unseres Grossprojekts in Effretikon entsteht an zentraler Lage direkt beim Bahnhof ein moderner Ersatzneubau. Aus ursprünglich 87 werden neu 154 Wohnungen realisiert – ein bedeutender Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem und nachhaltigem Wohnraum. Die Liegenschaft ist auf eine SNBS-Gold-Zertifizierung ausgerichtet und erfüllt damit in hohem Masse unsere Nachhaltigkeitsanforderungen.



Durch gezielte Zukäufe konnten wir im vergangenen Jahr die Lagequalität unseres Portfolios weiter verbessern und durch bedeutende Investitionen in den Bestand eine Steigerung der Immobilienwerte erzielen. Gleichzeitig starten wir dank einer Fremdfinanzierungsquote nahe null mit einer sehr soliden Finanzierungssituation ins neue Jahr.

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. Belastend wirkten rückläufige Exporte und anhaltende Herausforderungen in der Industrie. Für das Jahr 2025 wird ein stärkeres Wachstum erwartet, das 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 2024, 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 die Federal Reserve (Fed), und die dadurch bewirkte Aufwertung des Schweizer Frankens, 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

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

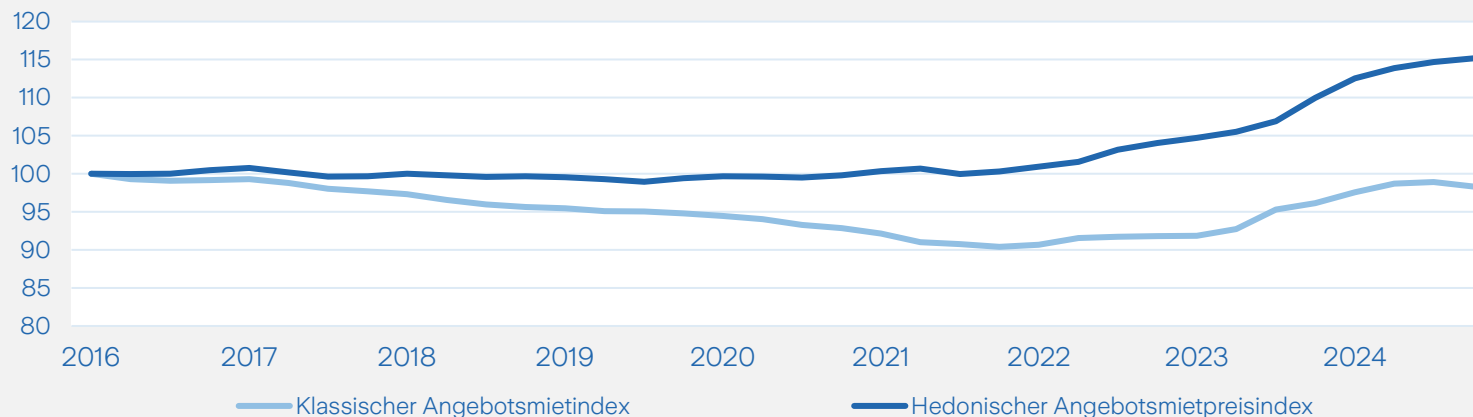
Mietwohnungen

Obwohl die Zahl an neuen Baubewilligungen für Wohnungen gestiegen ist, hat sich die Verfügbarkeit von Mietwohnungen nicht verbessert. Dies liegt daran, dass die meisten im Jahr 2024 fertiggestellten Objekte auf die wenigen Baugenehmigungen aus den schwachen Jahren 2022 und 2023 zurückgehen und die jetzt genehmigten Wohnungen erst in Zukunft auf den Markt kommen.

Im vierten Quartal 2024 wurden 103'200 Mietwohnungen schweizweit angeboten, was einer historisch niedrigen Angebotsquote von vier Prozent entspricht. Dies sind 4,3 Prozent weniger als im Vorjahresquartal und 42,3 Prozent weniger als im ersten Quartal 2021. Besonders stark war der Rückgang in kleinen und mittleren Agglomerationen mit minus elf Prozent.

Trotz der anhaltenden Knappheit verlangsamte sich der Anstieg der Angebotsmieten: Während die Mietzinsen Mitte 2024 noch 7,9 Prozent höher waren als im Vorjahr, betrug der Zuwachs im vierten Quartal 2024 nur noch 4,7 Prozent. Zürich und die Region Innerschweiz verzeichneten weiterhin starke Mietzinssteigerungen über fünf Prozent, während der Genfersee (+2,4 Prozent) und die Westschweiz (+2,6 Prozent) moderatere Zuwächse aufwiesen.

Entwicklung der Wohnungsmieten, Schweiz (Index erstes Quartal 2016 = 100)



4,0%

Angebotsquote
(Anzahl Inserate im Vergleich zum Mietwohnungsbestand)

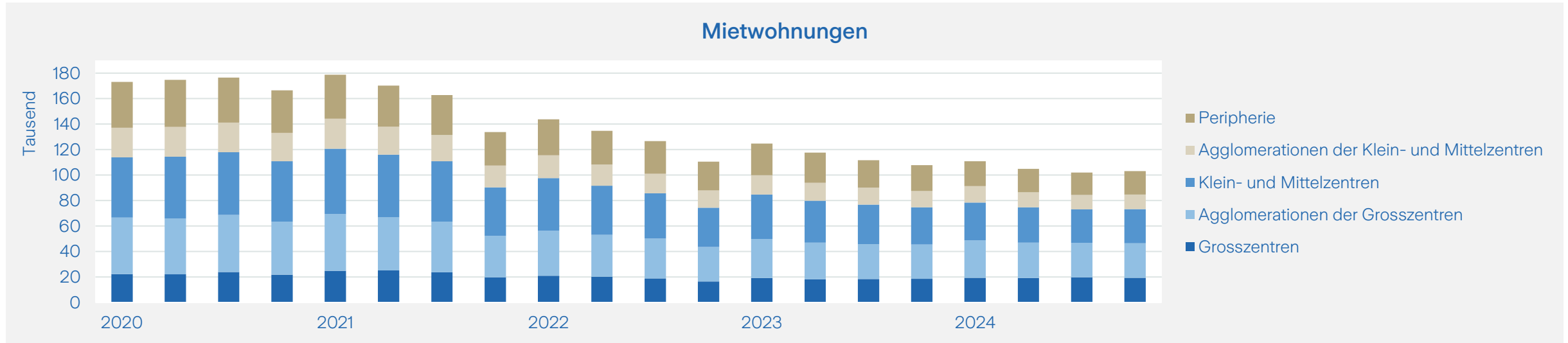
+2,3%

Anstieg der Angebotsmieten
Tendenz sinkend

21

Anzahl Tage Insertionsdauer
Wohnungsinserate

Quelle: Wüest Partner 2025



mit Genossenschafts-
wohnungen

Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand Stückzahl, 2023	Baubewilligungen Anzahl Wohneinheiten	Baubewilligungen Pfeilrichtung ¹	Leerstandsquote Juni 2024	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2023)
Mietwohnungen									
Zürich	199'100	2'048	→	0,1%	5,2%	420	850	1,7%	2,9%
Bern	67'100	635	↑	0,5%	4,4%	280	470	2,1%	2,5%
Basel	85'800	402	↗	0,9%	5,0%	270	510	2,4%	0,7%
Lausanne	68'900	496	→	0,6%	3,9%	310	490	2,3%	1,6%
Genf	97'700	1'920	↑	0,6%	2,9%	420	680	2,15%	0,9%
Schweiz	2'815'600	29'150	→	1,4%	4,0%	240	—	—	2,1%

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

Nachdem die Preise für Wohneigentum im Jahr 2023 nur moderat gestiegen sind, hat das Wachstumstempo der Preise im letzten Jahr wieder spürbar angezogen. Im vierten Quartal 2024 lagen die Preise für Einfamilienhäuser 3,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor, womit das Preiswachstum fast wieder den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+3,6 Prozent) erreichte. Die Preise für Eigentumswohnungen legten noch stärker zu (+4,2 Prozent) und lagen damit deutlich über ihrem Zehnjahresdurchschnitt (+2,9 Prozent).

Die dynamischeren Preisentwicklungen im letzten Jahr sind mit dem sprunghaften Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum erklärbar. Die Zahl der Suchabonnements stieg im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 17 Prozent (Einfamilienhäuser) bzw. um 19 Prozent (Eigentumswohnungen).

Die erhöhte Nachfrage ist massgeblich von der jüngsten Hypothekarzinsentwicklung beeinflusst: Lag der Zinssatz für zehnjährige Festhypotheken im Januar 2024 noch bei durchschnittlich 2,5 Prozent, so waren es im November nur noch 1,7 Prozent.

Das Angebot an Wohneigentum blieb zwischen Ende 2023 und Ende 2024 weitgehend stabil: Während zwei Prozent mehr Einfamilienhäuser zum Verkauf angeboten wurden, nahm das Angebot an Eigentumswohnungen um zwei Prozent ab. Die Bautätigkeit hat zwar jüngst wieder an Schwung gewonnen, die Auswirkungen dieses Aufschwungs auf das Angebot dürften sich allerdings erst ab 2025 oder 2026 bemerkbar machen.

Eigentumswohnungen

+4,2%

Preisveränderung zum Vorjahr

+0,9%

Preisanstieg im letzten Quartal

Einfamilienhäuser

+3,4%

Preisveränderung zum Vorjahr

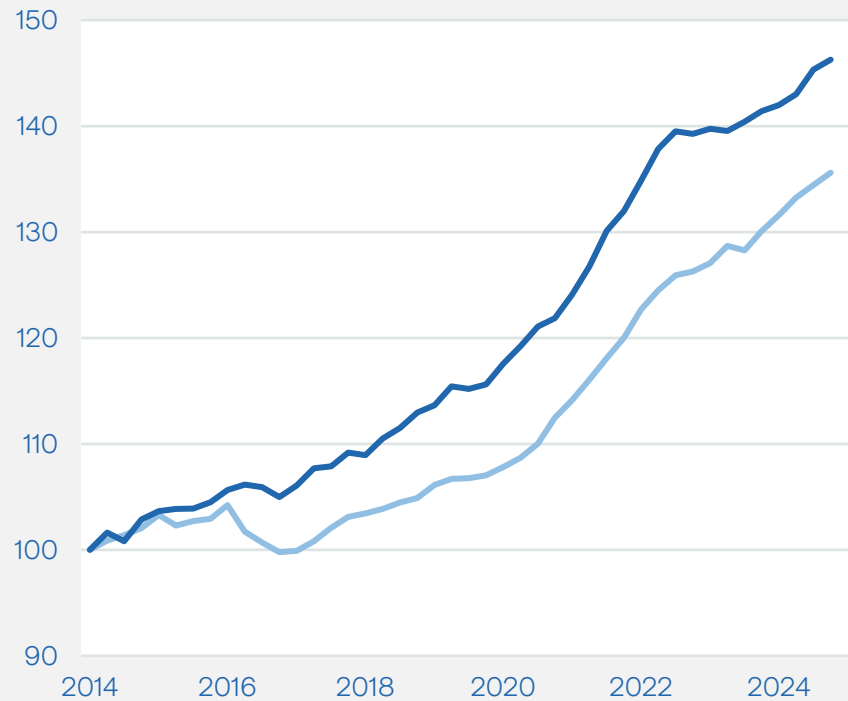
+0,6%

Preisanstieg im letzten Quartal

Quelle: Wüest Partner 2025

Entwicklung der Transaktionspreise, Schweiz

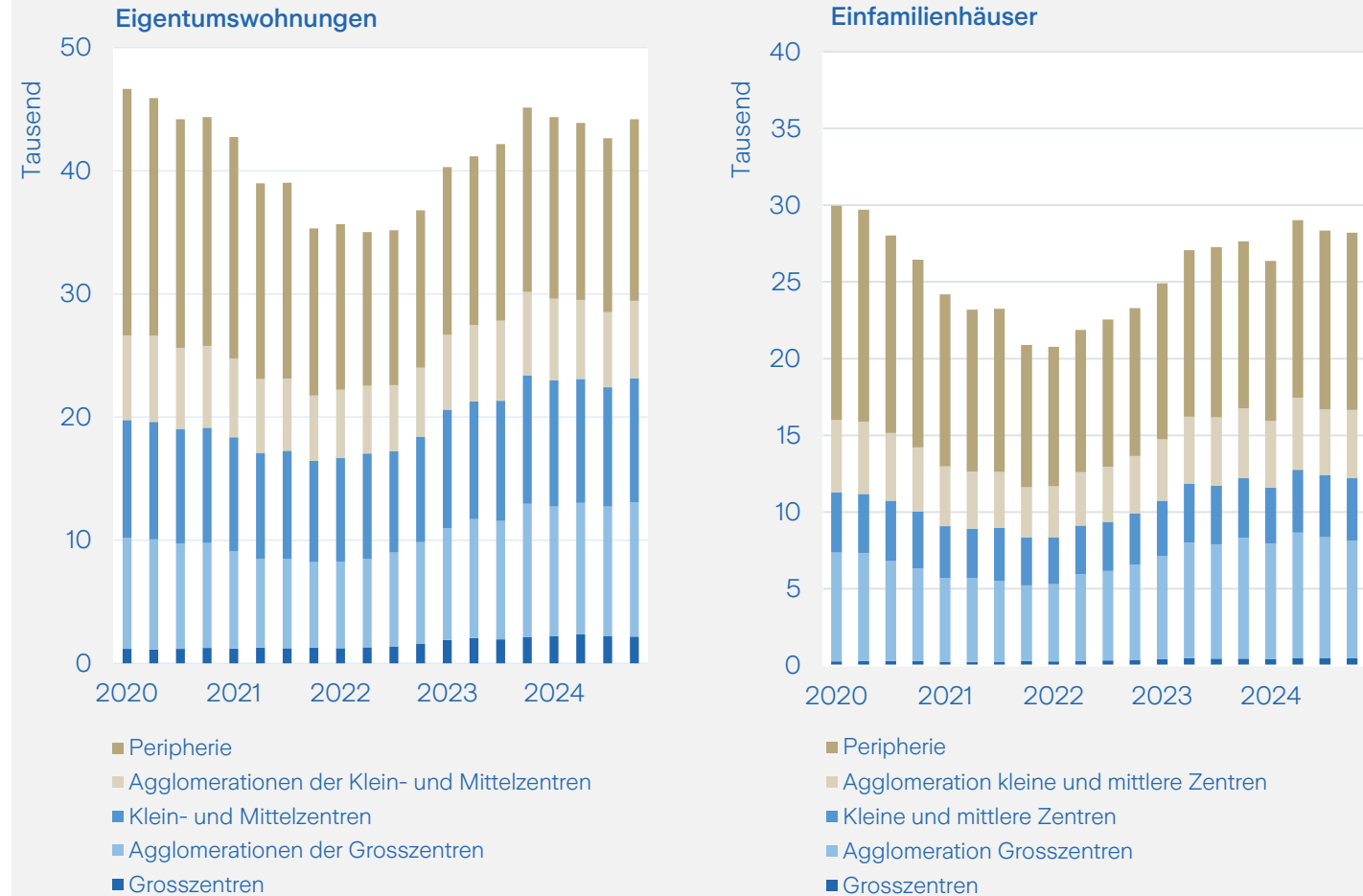
(Index erstes Quartal 2014 = 100)



— Angebotspreisindex für Eigentumswohnungen
 — Angebotspreisindex für Einfamilienhäuser

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

(in Mio. bzw. Tausend m² pro Quartal)



■ Peripherie
 ■ Agglomerationen der Klein- und Mittelzentren
 ■ Klein- und Mittelzentren
 ■ Agglomerationen der Grosszentren
 ■ Grosszentren

■ Peripherie
 ■ Agglomeration kleine und mittlere Zentren
 ■ Kleine und mittlere Zentren
 ■ Agglomeration Grosszentren
 ■ Grosszentren

Quelle: Wüest Partner 2025

Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Anzahl Objekte 2023	Marktwert ¹ in Mio. CHF	Baubewilligungen Anzahl Wohneinheiten	Baubewilligungen Pfeilrichtung ³	Leerstandsquote Juni 2024	Angebotsziffer	Angebotspreis ² Median	Transaktionspreis ²	Spitzenpreis ²
Eigentumswohnungen									
Zürich	26'500	60'500	68	↘	0,0%	2,2%	17'680	21'110	43'500
Bern	11'000	13'900	15	→	0,0%	1,4%	8'760	11'450	22'200
Basel	12'400	17'900	8	↘	0,1%	2,4%	10'120	13'090	20'700
Lausanne	10'500	18'100	18	↘	0,2%	4,2%	12'370	15'490	32'500
Genf	14'700	33'400	124	↑	0,3%	5,3%	15'830	20'960	42'600
Schweiz	962'100	1'152'300	13'880	→	0,6%	4,7%	7'640	8'700	—

Einfamilienhäuser									
Zürich	9'500	38'600	10	↘	0,0%	1,0%	2'785'220	4'277'000	6'054'000
Bern	4'000	8'400	2	↘	0,1%	0,9%	1'590'280	2'186'000	2'942'000
Basel	6'300	17'200	3	→	0,2%	1,4%	1'865'950	2'794'000	3'796'000
Lausanne	2'200	5'900	20	↗	0,3%	6,4%	2'157'180	2'753'000	3'745'000
Genf	700	2'200	2	↑	0,7%	14,5%	2'384'750	3'376'000	4'426'000
Schweiz	1'016'600	1'626'800	6'129	→	0,7%	2,8%	1'281'740	1'200'000	—

¹ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze

² Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus

³ Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung gegenüber dem Durchschnitt der fünf davorliegenden Jahre.

Stand, wo nicht anders vermerkt, viertes Quartal 2024

Performance-Übersicht



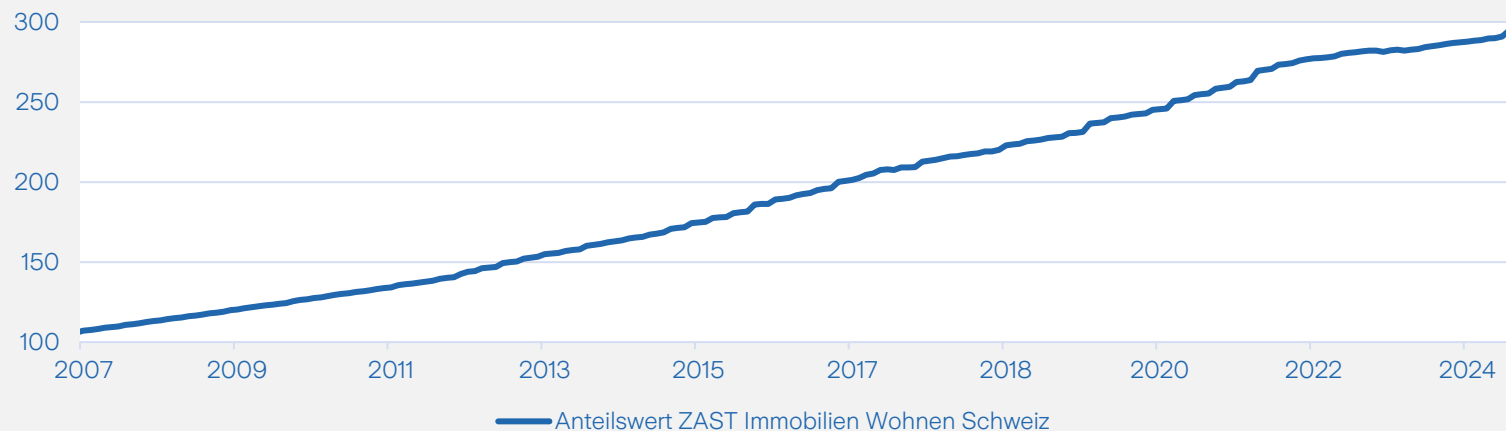
Performance

Die Anlagerendite im Jahr 2024 betrug 3,63 Prozent und lag damit rund ein Prozentpunkt unter der Performance des KGAST-Benchmarks.

Die Performance im ersten Halbjahr von 1,21 Prozent bewegte sich auf dem Niveau des Benchmarks. Die Neubewertungen des Portfolios erfolgen quartalsweise für jeweils einen Viertel der Liegenschaften. In den ersten beiden Quartalen 2024 führten diese Neubewertungen lediglich zu marginalen Aufwertungen, während die laufenden Aufwände aus den Bauprojekten die Performance belasteten.

In der zweiten Jahreshälfte blieben die Bewertungen der Bestandsliegenschaften weiterhin zurückhaltend. Gleichzeitig zeigten sich jedoch spürbare Erfolge aus den Bauprojekten, die sich insbesondere im vierten Quartal positiv auf die Performance auswirkten. Die leicht tiefere Netto-Cashflow-Rendite (NCF) im Vergleich zum Benchmark sowie die ausbleibenden Aufwertungen in den ersten drei Quartalen konnten bis zum Jahresende jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Dieser Effekt wird auf der nächsten Folie näher erläutert.

Entwicklung Anteilswert (seit Lancierung)



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

Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	4'088'448'986
Nettoinventarwert (NAV)	3'867'603'506
Nettoinventarwert pro Anteil	3'473
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	195
EBIT-Marge	67,37%
Fremdfinanzierungsquote	0,60%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,65%

Rendite	ZAST*	Benchmark
Laufjahr (NAV pro Anteil)	3,63%	4,66%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	4,49%	5,05%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,21%	3,99%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,60%	-
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,50%	-

* Zürich Anlagestiftung

Quelle: Zurich Invest AG 2025

Die deutliche Zinssenkung der SNB im vierten Quartal begünstigte den Benchmark zusätzlich, da in der jährlichen Bewertung ganzer Portfolios diese Entwicklung vollumfänglich berücksichtigt wurde. Unsere quartalsweise Teilbewertung ermöglichte es hingegen nicht, diesen Effekt im selben Zeitraum vollständig abzubilden. Dadurch hat sich die Diskrepanz zwischen jährlich und quartalsweise bewerteten Portfolios zum Jahresende hin vergrößert. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich diese Differenz im ersten und zweiten Quartal 2025 weitgehend ausgleichen wird.

Die Netto-Cashflow-Rendite lag bei rund 1,92 Prozent und wurde insbesondere durch die intensive Investitionstätigkeit im Portfolio, und die daraus resultierenden temporären Ertragsausfälle, beeinflusst.

Durch die Fertigstellung mehrerer Projekte, insbesondere in Basel, ist der Leerstand im Portfolio um 56 Basispunkte auf 3,51 Prozent angestiegen. Wir sind jedoch zuversichtlich, diesen kurzfristigen Anstieg rasch abbauen zu können und die Erträge im Portfolio entsprechend weiter zu steigern.

In der Berichtsperiode konnte ein Nettoertrag (operatives Ergebnis) in Höhe von 90,05 Millionen Schweizer Franken erzielt werden. Dank der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung und soliden Erträgen konnten wir an unserer Strategie einer tiefen Fremdfinanzierungsquote festhalten. Die Fremdfinanzierungsquote konnte gegenüber Vorjahr um 0,51 Prozentpunkte auf nun 0,60 Prozent gesenkt werden.

Solide finanzielle Basis

3,63%

Performance 2024

0,60%

Fremdfinanzierungsquote

Trotz des Zukaufs von 19 Liegenschaften und umfangreicher Investitionen in das Bestandsportfolio ist es uns gelungen, die Fremdfinanzierungsquote weiter zu senken. Damit schaffen wir eine solide finanzielle Basis, um unsere Strategie auch in Zukunft konsequent fortzuführen. Die erreichte Performance liegt im Rahmen unserer Erwartungen und bildet ein stabiles Fundament für ein erfolgreiches kommendes Geschäftsjahr.

Quelle: Zurich Invest AG 2025

Mietertrag

Der Soll-Mietertrag konnte im Jahr 2024 um 15,2 Prozent auf insgesamt 126,14 Millionen Schweizer Franken gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ist in erster Linie auf Liegenschaften zurückzuführen, bei denen im Verlauf des Jahres erfolgreich Bauprojekte abgeschlossen wurden.

Rund 81 Prozent des Mietertrags stammen aus Bestandsliegenschaften, 17 Prozent aus neu fertiggestellten Projekten (einschliesslich jener, die bereits 2023 abgeschlossen wurden) und zwei Prozent aus Zukäufen. Der Ertragsanteil aus veräusserten Liegenschaften war mit lediglich 0,4 Prozent des gesamten Mietertrags gering. Die im vierten Quartal getätigten Zukäufe führten zwar zu einer spürbaren Erhöhung der Sollmiete, ihr Ertrag wird jedoch erst ab dem Geschäftsjahr 2025 vollständig zum Tragen kommen.

Im Direktvergleich der Bestandsliegenschaften, unter Ausschluss von Projektfertigstellungen, Zukäufen und Verkäufen, konnte der Ertrag um rund 3,7 Prozent gesteigert werden.

Bestandsportfolio

Die Vermietungssituation im Portfolio präsentiert sich in der Deutsch- und Westschweiz weiterhin stabil mit einer tiefen Leerstandsquote, die der üblichen Fluktuation entspricht. Lediglich vereinzelt treten im Tessin leicht erhöhte Leerstände auf. Auch künftig liegt der Fokus auf einem vorausschauenden, aktiven Asset Management, um die Erträge gezielt zu optimieren und mögliche Leerstände frühzeitig zu adressieren.

Solide Ertragskraft und tiefer Leerstand

3,51%

Mietausfallquote

126 Mio.

Schweizer Franken
Soll-Mietertrag

195

Liegenschaften

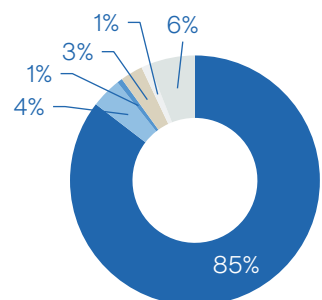
Quelle: Zurich Invest AG 2025

Unsere Strategie, das bestehende Mietzins- und insbesondere Flächenpotenzial im Bestandsportfolio gezielt zu erschliessen, leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Ertragskraft und bleibt auch künftig ein zentraler Bestandteil unseres Vorgehens.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von 96 Millionen Schweizer Franken getätigt – ein neues Rekordniveau und ein Anstieg um 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt entsprechen die Investitionen rund 71 Prozent der Brutto-Mieterträge (2023: 64 Prozent).

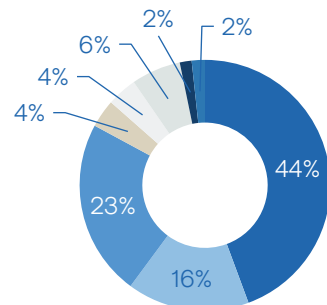
Unsere Investitionsstrategie werden wir auch 2025 konsequent weiterverfolgen. Aktuell planen wir Investitionen von rund 88 Millionen Schweizer Franken, was etwa 60 Prozent der erwarteten Brutto-Mieterträge entspricht. Es ist unser Ziel, den Wert und die Ertragskraft unseres Bestandsportfolios weiter gezielt zu steigern.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



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

Stärkung der Ertragskraft und Nachhaltigkeit

96 Mio.

Schweizer Franken
Investitionen

Wir setzen unseren Fokus weiterhin auf erstklassige Lagen und eine hohe Objektqualität. Entsprechend investieren wir gezielt in unsere Bestandsliegenschaften, um deren Substanz und Attraktivität kontinuierlich zu stärken. Gleichzeitig leisten wir mit jeder Investition auch einen konkreten Beitrag zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Quelle: Zurich Invest AG 2025



Wertsteigerung durch gezielte Investitionen

Der Fokus liegt weiterhin auf der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Bestandsportfolios durch gezielte Investitionen in Liegenschaften mit Potenzial, sowohl hinsichtlich Objektqualität als auch Mietzinsertrag. Damit sichern wir langfristig die Wertsteigerung und stärken zugleich die Ertragskraft.



Stabile Finanzierung und kontrolliertes Wachstum

Trotz strategischer Zukäufe und einem Investitionsvolumen auf Höchststand konnte die Fremdkapitalquote reduziert werden. Dies unterstreicht die solide Finanzierungsstruktur und ermöglicht weiteres qualitatives Wachstum aus einer starken Position heraus.



Marktorientierte Vermietungsstrategie

Die laufende Optimierung der Vermietungssituation, insbesondere bei Neubauten und Entwicklungsprojekten, bleibt zentral. Mit vorausschauendem Asset Management und gezielten Marktanalysen wollen wir Leerstände rasch abbauen und die Erträge weiter steigern.

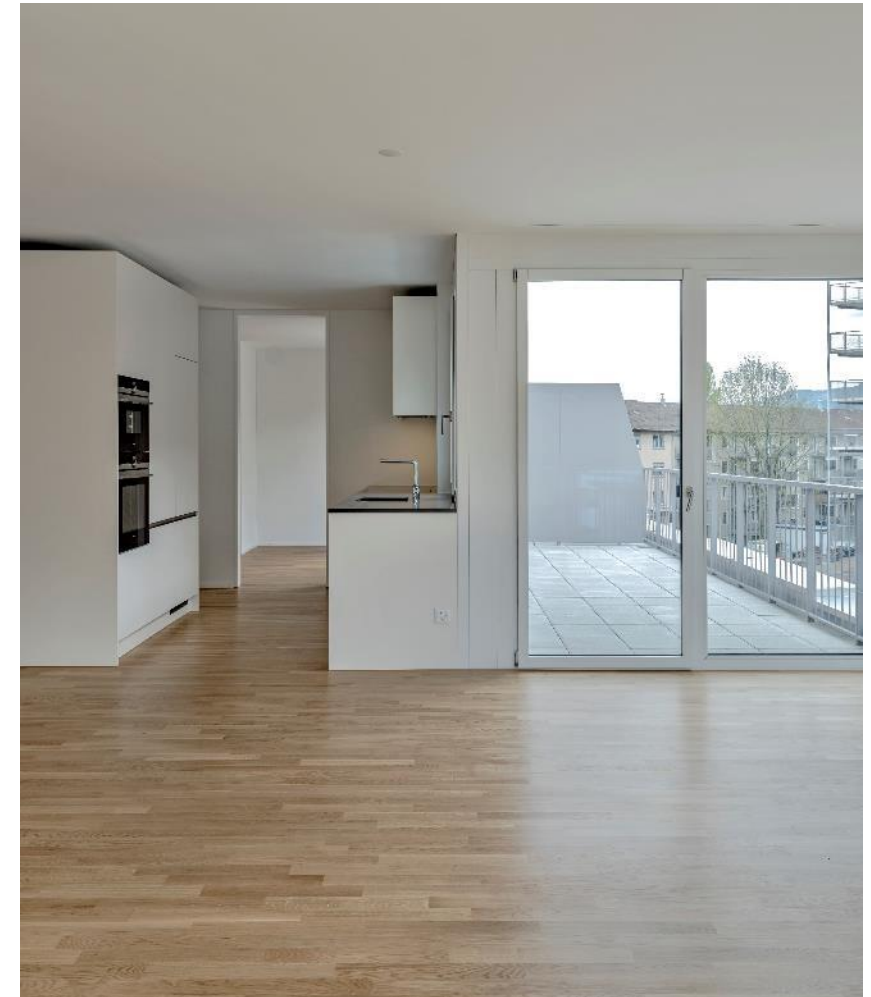
Asset Management



Im vergangenen Jahr entwickelten sich die Mietpreise, insbesondere in zentralen Lagen der bedeutendsten Wirtschaftsregionen der Schweiz, weiterhin sehr stabil und auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund lag der Fokus unseres Asset Managements verstärkt auf der gezielten und effizienten Positionierung der fertiggestellten Bauprojekte, mit dem klaren Ziel, das vorhandene Potenzial bestmöglich auszuschöpfen. Besonders bei unserem Grossprojekt an der «Austrasse» in Zürich konnten wir erfreuliche Vermietungserfolge erzielen und nahezu eine Vollvermietung erreichen. Aber auch bei kleineren Liegenschaften liegt der Schwerpunkt konsequent auf der optimalen Platzierung der Mietflächen im Markt.

	Soll-Nettomiete in CHF	Soll-Marktmiete in CHF	Potenzial in %	Nettomiete CHF/m ² /a	Marktmiete CHF/m ² /a
Wohnen	128'164'272	146'811'540	14,5%	263	301
Büro	5'895'561	5'978'100	1,4%	322	326
Industrie/Gewerbe	1'559'780	1'939'080	24,3%	232	289
Einzelhandel/Verkauf	4'381'498	4'546'920	3,8%	461	479
Lager/Archiv	1'052'327	1'030'620	-2,1%	98	96
Parking	8'323'176	8'903'820	7,0%	–	–
Freizeit	245'938	245'640	-0,1%	336	336
Sondernutzung	406'203	249'420	-38,6%	1'362	836
Total	150'028'754	169'705'140	13,1%	281	318

Quellen: Zurich Invest AG, Wüest Partner 2024



Highlights

«Brandrietstrasse», Effretikon

Nach einer intensiven Planungsphase, sorgfältiger Vorbereitung und dem erfolgreichen Abschluss unseres Grossprojekts an der «Austrasse» in Zürich, sind wir im vergangenen Jahr mit dem nächsten bedeutenden Bauvorhaben «Brandrietstrasse» in Effretikon gestartet. Ein zentraler Meilenstein war die Unterzeichnung des Totalunternehmervertrags im ersten Halbjahr. Dieser Schritt ermöglichte den unmittelbaren Baustart und stellte die Weichen für eine strukturierte und verlässliche Umsetzung.

Der Rückbau der Bestandsliegenschaft erfolgte plangemäss und ohne besondere Vorkommnisse. Temporäre Verzögerungen bei den Kanalisationsarbeiten konnten im weiteren Projektverlauf rasch kompensiert werden, sodass der Zeitplan eingehalten blieb. In den darauffolgenden Wochen stellten die Untergrundarbeiten zusätzliche technische Anforderungen, die sorgfältige Prüfungen erforderlich machten. Dank der vertraglichen Regelungen mit dem Totalunternehmer sind wir auch auf solche unvorhersehbaren Herausforderungen gut vorbereitet.

Als Bauherrin übernehmen wir bewusst Verantwortung, nicht nur durch regelmässige Qualitätskontrollen, sondern auch durch eine enge Zusammenarbeit mit unserem Projektpartner. Ziel ist es, gemeinsam rasch tragfähige Lösungen zu entwickeln, um den Baufortschritt jederzeit sicherzustellen. Mit dem Totalunternehmer, der bereits die erfolgreiche Entwicklung an der «Austrasse» in Zürich geleitet hat, haben wir einen erfahrenen und verlässlichen Partner an unserer Seite.

Wie auf dem Bildausschnitt oben rechts ersichtlich, sind die Bauarbeiten bereits deutlich vorangeschritten. Derzeit werden die Baumeisterarbeiten an den Wänden ausgeführt und die Decken im Untergeschoss beider Gebäude sind bereits erstellt.

Parallel zu den baulichen Fortschritten hat auch unser Asset Management gemeinsam mit der Bewirtschaftung mit den Vorbereitungen zur Vermietungsstrategie begonnen. Ziel ist es, potenziellen Mieterinnen und Mietern frühzeitig einen Einblick in die neuen Flächen zu ermöglichen – für einen reibungslosen Vermietungsstart zum richtigen Zeitpunkt.



Intensive Bautätigkeit



«Austrasse», Zürich

Besonders stolz sind wir auf den erfolgreichen Abschluss unseres bislang grössten Bauprojekts an der «Austrasse» in Zürich. Bereits während des Jahres konnten wir über die erfreuliche Entwicklung berichten. Mit der Vermietung der verbleibenden Wohnungen bis zum Jahresende wurde eine Vollvermietung erreicht. Die enge, professionelle Zusammenarbeit aller Projektpartner ermöglichte es, sämtliche logistischen Herausforderungen bei Bezug der Liegenschaft zu meistern.



«Hochgebirgsklinik», Davos

Das umfassende Sanierungsprojekt der Liegenschaft «Hochgebirgsklinik» schreitet mit grossen Schritten voran. Bereits zu Beginn des Jahres 2024 wurde die Sanierung des ersten Gebäudes erfolgreich abgeschlossen und die Arbeiten am zweiten und dritten Gebäude wurden planmässig eingeleitet. Aufgrund eines frühen Wintereinbruchs und der daraus resultierenden Winterbausperrre mussten die Aussenarbeiten vorübergehend unterbrochen werden. Dennoch liegen wir weiterhin gut im Zeitplan, um das Projekt wie vorgesehen abzuschliessen.



«Bundesplatz», Luzern

Der Zukauf der angrenzenden Liegenschaft «Bundesplatz 4a» erlaubt die gemeinsame Planung und Koordination der Sanierung beider Objekte. Im zweiten Quartal wurde mit der Ausführung der Arbeiten begonnen. Zum Jahresende befinden sich die Fassadenarbeiten bereits in der Fertigstellung und der Innenausbau ist in vollem Gange. Küchen und Bäder sind grösstenteils montiert. Das Projekt schafft moderne, mieterorientierte Wohnungen in zentraler Lage nahe dem Hauptbahnhof Luzern.

Asset Management

Ausblick



Projektarbeiten «Brandrietstrasse», Effretikon

Auch im Jahr 2025 wird ein Hauptaugenmerk auf unserem Bauprojekt in Effretikon liegen. Vorrangiges Ziel ist es, die Bauarbeiten termingerecht und im Rahmen des vorgesehenen Budgets voranzutreiben, ohne dabei die angestrebte Qualität und das projektspezifische Zielbild aus den Augen zu verlieren. Dies erfordert eine konsequente Projektüberwachung sowie eine enge, lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem Entwickler. Ebenso wichtig ist die frühzeitige Vorbereitung der nächsten Meilensteine, um einen reibungslosen und effizienten Projektverlauf sicherzustellen.



Weitere Reduzierung des Leerstands

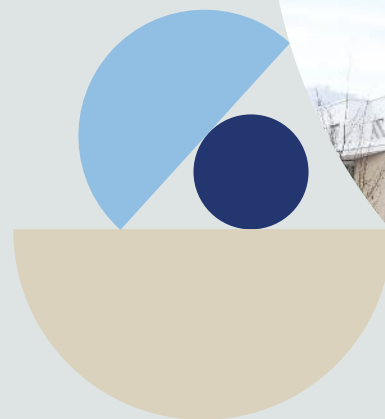
Die im Vergleich zum Vorjahr um 0,56 Prozentpunkte gestiegene Mietausfallquote gilt es im laufenden Jahr durch ein aktives und professionelles Asset Management gezielt zu senken. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer kurzfristigen Reduktion des Leerstands, sondern auf einer strategischen Positionierung der Flächen mit dem Ziel, eine nachhaltige und marktorientierte Vermietung zu erreichen. Eine zentrale Rolle werden dabei die kürzlich fertiggestellten Projekte in Basel spielen. Wir sind zuversichtlich, dass insbesondere die qualitativ hochwertigen Wohnflächen an diesem Standort auf grosses Interesse stossen werden.



Effiziente Bewirtschaftung des Portfolios

Im vergangenen Jahr konnten wir unser Portfolio um netto zehn Liegenschaften erweitern (Hinweis: direkt angrenzende Liegenschaften zählen als eine Einheit). Eine Entwicklung, über die wir uns sehr freuen. Gleichzeitig bleibt die effiziente Bewirtschaftung des wachsenden Portfolios von zentraler Bedeutung. Daher legen wir weiterhin die Aufmerksamkeit auf die reibungslose Integration und professionelle Betreuung der neu hinzugekommenen Objekte.

Investitionen/Desinvestitionen



Investitionen/Desinvestitionen

Ankäufe

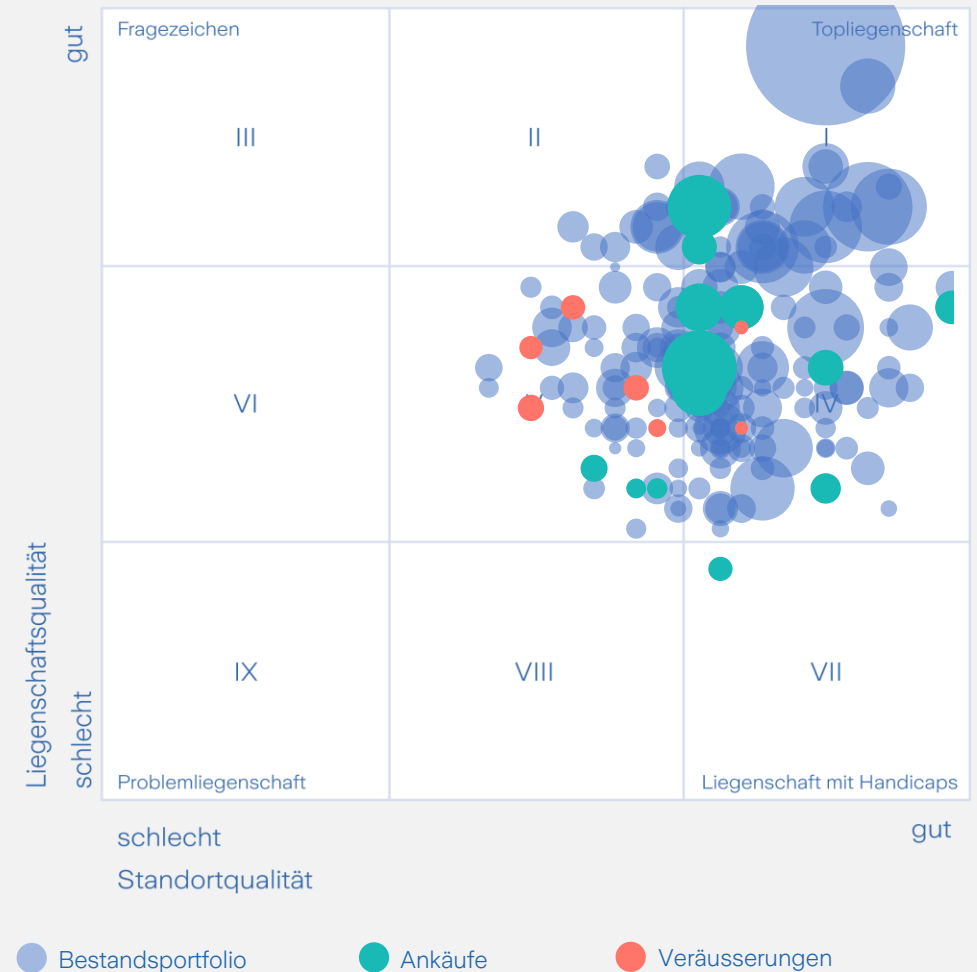
Im Geschäftsjahr 2024 gelang es uns, im Rahmen eines Portfolio-Deals erfolgreich eine Akquisition abzuschliessen. Das erworbene Portfolio umfasste 19 Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von ca. 370 Millionen Schweizer Franken. Durch diesen Zukauf wurde der Gesamtbestand auf nunmehr 195 Liegenschaften erweitert. Die Qualitätsmerkmale des neu akquirierten Portfolios fügten sich nahtlos in das Bestandsportfolio ein und ergänzten dieses insbesondere hinsichtlich der Lagequalität in idealer Weise.

Verkäufe

Die bereits im Vorjahr als nicht strategisch eingestufteten Liegenschaften wurden im ersten und zweiten Quartal 2024 planmässig veräussert. Insgesamt handelte es sich um sieben Objekte, die einen Verkaufserlös von insgesamt ca. 56 Millionen Schweizer Franken erzielten.

Aus den Transaktionen resultierte ein Bruttokapitalgewinn von insgesamt sieben Millionen Schweizer Franken, abzüglich der anfallenden Grundstückgewinnsteuern. Die Veräusserungen erfolgten im Rahmen der strategischen Portfoliobereinigung. Der erzielte Erlös wurde gezielt in laufende Bauprojekte sowie in den Zukauf strategisch passender Liegenschaften reinvestiert.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wüest Partner 2024

Nachhaltigkeit

GRESB

Im Bereich Nachhaltigkeit erzielte die Anlagegruppe mit 80 Punkten im Vergleich zum Vorjahr (84 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.

CO₂-Reduktion

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 CO₂-Ausstosses bei.

Fortschritte in der Immobilienstrategie durch Zertifizierungen und nachhaltige Partnerschaften

Die Zurich Invest AG hat durch die Festlegung einer umfassenden Zertifizierungsstrategie einen bedeutenden Schritt 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 CO₂-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	83%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	40,8%
– Heizgas, fossil	37,0%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	13,8%
– Elektrizität	8,4%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	107,9
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	11'146
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	19,9

Quelle: Amstein + Walthert 2024

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.