ZURICH

Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG | zurichinvest.ch

© Zurich

Highlights

Die Anlagerendite beträgt 4,1 Prozent pro Anteil in Schweizer Franken und beinhaltet eine starke Nettoertrags-Rendite von 3,8 Prozent.

Die Leerstandsquote beträgt Ende Dezember 2024 tiefe 5,1 Prozent. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 5,9 Jahre bis zur Kündigungsoption.

Durch den Zukauf weiterer Wohnliegenschaften im US-Portfolio und in Japan konnte die sektorale Allokation von 12,3 Prozent auf 18,6 Prozent erhöht werden. Gleichzeitig wurde durch strategische Verkäufe die Allokation im Bürosektor um 3 Prozent reduziert.

Im Jahr 2024 wurden in Europa und Asien kleinere, nicht-strategische Vermögenswerte 5,0 Prozent über dem durchschnittlichen Schätzwert erfolgreich verkauft.

 © Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

Wirtschaftsentwicklung

Der Wirtschaftsmotor Deutschland, der rund ein Viertel zur Wirtschaftsleistung der Eurozone beiträgt, verzeichnete gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den letzten 5 Jahren ein Nullwachstum und ist somit für einen Grossteil der europäischen Konjunkturschwäche verantwortlich. Eine kriselnde (Auto-)Industrie, steigende Zinsen und Energiepreise sowie ausbleibende Reformen belasten die Wirtschaft. Die Eurozone wächst 2024 laut vorläufigen Zahlen von Eurostat[1] um 0,9 Prozent und ähnlich stark wie die Schweiz und Grossbritannien. Im Vergleich zeigt sich die US-Wirtschaft mit 2,8 Prozent deutlich dynamischer. Auch andere europäische Schwergewichte wie Frankreich mit einem Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent (begünstigt durch die Olympiade) und Spanien mit 3,5 Prozent schneiden besser ab als Deutschland.

Die zähe Wirtschaft beeinträchtigt zunehmend auch den Arbeitsmarkt in Deutschland: 2024 wurden lediglich 30'000 neue Stellen geschaffen, was nicht nur deutlich weniger als in der Schweiz (38'000) ist, sondern im Vergleich zu Spanien (546'000), Italien (390'000) und Frankreich (116'000) geradezu marginal erscheint. Immerhin bleibt die Arbeitslosenquote mit 3,4 Prozent stabil, während sie in der Schweiz bei 4,5 Prozent und in der Eurozone bei 3,9 Prozent liegt (gemäss ILO-Definition[2]).

Das Lohnwachstum in der Eurozone betrug im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr 4,4 Prozent, was die Binnennachfrage stützt. Erste positive Signale zeigen sich auch bereits im Einkaufsmanagerindex für die Industrie. Zudem könnten weitere Zinssenkungen die Konjunktur beleben. Laut IWF wird für das Jahr 2025 ein globales Wirtschaftswachstum von 3,3 Prozent prognostiziert, während die Eurozone mit 1,0 Prozent und Deutschland mit 0,7 Prozent nur eine moderate Expansion verzeichnen dürften.

	Erwartetes Bevölkerung-wachstum (%, 5-Jahres-Durchschnitt)	**Inflation** (% ggü. Vorjahr)	**Arbeits-losigkeit** (%)	**Politische Stabilität, Abwesenheit von Gewalt** (Perzentilrang)	**Durchschnittliche Bonitätsnote**
Deutschland	-0,1%	2,8%	3,4%	66%	AAA Stable
Vereinigte Staaten von Amerika	0,6%	2,9%	4,1%	47%	AA+ Stable
Vereinigtes Königreich	0,4%	2,5%	4,4%	62%	AA- Stable
Frankreich	0,3%	1,8%	7,8%	56%	AA- Negative
Schweiz	0,7%	0,6%	4,5%	88%	AAA Stable
Spanien	1,0%	2,8%	10,6%	55%	A- Positive
Italien	-0,2%	1,4%	6,2%	65%	BBB- Stable
Polen	-0,2%	3,9%	3,0%	64%	A- Stable
Ungarn	-0,2%	4,8%	4,3%	72%	BBB Stable

Arbeitslosenquote SECO: Dezember 2024, 2,8 Prozent

Quelle: Wüest Partner 2024

[1] Euro indicators EUROSTAT, 30. Januar 2025

[2] ILO-Definition: Umfasst alle Arbeitssuchenden, während die Arbeitslosenquote gemäss SECO nur Registrierte beim RAV berücksichtigt.

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

Wirtschaftsentwicklung

Ab 2026 wird mit einer Wachstumssteigerung gerechnet – aktuell geht die Europäische Zentralbank von 1,3 Prozent für den Euroraum und Deutschland aus. Diese Prognosen sind jedoch mit hoher Unsicherheit behaftet, insbesondere durch den eskalierenden Handelskonflikt, aber auch durch weitere Unwägbarkeiten des politischen Kurswechsels in den USA sowie durch politische Instabilitäten in Europa. In Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, den Niederlanden, Bulgarien, Rumänien und Österreich sind Regierungen teilweise handlungsunfähig oder mit Regierungskrisen beschäftigt, was wirtschaftspolitische Entscheidungen erschwert.

Nach einer Phase der Zinserhöhungen bis September 2023, in welcher der Einlagensatz auf 4,0 Prozent stieg, leitete die EZB im Juni 2024 eine geldpolitische Wende ein. Bis Januar 2025 wurde der Einlagensatz in fünf Schritten auf 2,75 Prozent gesenkt, weitere Senkungen bis auf 2 Prozent sind inflationsabhängig durchaus denkbar. Die Inflation lag im Dezember 2024 bei 2,4 Prozent, doch einzelne Sektoren wie Dienstleistungen verzeichneten mit 3,9 Prozent weiterhin hohe Teuerungsraten. Bis Ende 2025 wird eine Normalisierung der Inflationsrate im Bereich von 2,1 Prozent erwartet.

Der Schweizer Franken wertete sich 2024 gegenüber dem Euro um 1,3 Prozent ab. Der EUR/CHF-Wechselkurs bewegte sich zum Jahresende bei EUR/CHF 0.94 und erreichte kurzfristig EUR/CHF 0.92. Experten gehen davon aus, dass sich der Kurs 2025 in dieser engen Bandbreite stabilisieren wird. Gegenüber dem US-Dollar verlor der Euro deutlich an Wert. Die wirtschaftliche Unsicherheit in der Eurozone setzt den Euro unter Druck, bis Ende 2025 wird ein schwächerer EUR/USD-Kurs nahe der Parität erwartet.

Europa in Zahlen

2,4%
Inflationsrate Eurozone Ende 2024

1,0%
Prognostiziertes Wirtschaftswachstum 2025 Eurozone

-1,3%
Abwertung Schweizer Franken gegenüber Euro

Quelle: Eurostat 2025

Quelle: ECB's Survey of Professional Forecasters (SPF), 1. Quartal 2025, durchgeführt 7.-9. Januar 2025, https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters/html/index.en.html

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

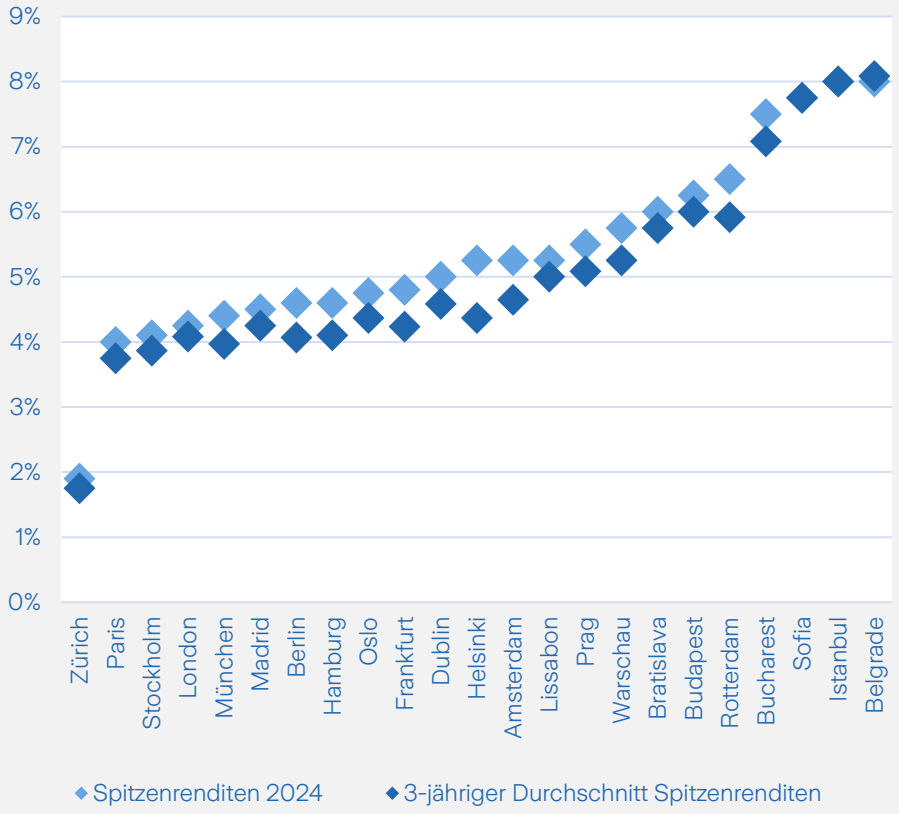
Anlagemarkt

Trotz anhaltender Konjunkturschwäche, hoher Finanzierungskosten und schwächelnder Vermietungsmärkte dürfte der europäische Transaktionsmarkt 2024 laut BNP eine leichte Erholung (+21 Prozent) auf niedrigem Niveau verzeichnen, nachdem das Volumen 2023 beinahe halbiert wurde. Vermehrt kamen selektive Zukäufe kleinerer Core- und Core-Plus-Objekte zustande. Für 2025 wird eine weitere Belebung erwartet, insbesondere bei abnehmender (Zins-)Unsicherheit. London behauptet dank hoher Liquidität und starker internationaler Nachfrage weiterhin die Spitzenposition, gefolgt von Madrid, das mit positiven Rahmenbedingungen und vielversprechenden wirtschaftlichen Aussichten überzeugt. Opportunistische Investoren profitieren jetzt von Preisabschlägen und nehmen verstärkt Value-Add-Objekte ins Visier.

Die Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien blieben im Jahr 2024 stabil, wobei sich eine weitere Ausdifferenzierung von Lage und Objektqualität zeigte. Sekundäre Bürostandorte verbuchten teils deutliche Preisabschläge, insbesondere durch eine nachlassende Mietpreisentwicklung. Bei erstklassigen Büros und Highstreet-Retail deutet sich für das Jahr 2025 eine leichte Renditekompression an.

Es wird erwartet, dass Anpassungen am Green-Deal vorgenommen werden, um eine Balance zwischen Klimaschutz und wirtschaftlichem Wachstum zu wahren – mögliche Ausnahmeregelungen könnten dabei für etwas Spielraum sorgen. Gleichzeitig erhöhen die EU-weiten Richtlinien (SFDR, EPBD und CSRD) bereits jetzt die Anforderungen an Transparenz, Energieeffizienz und ESG-Berichterstattung von Immobilienportfolios. Immobilienakteure sind daher angehalten, ihre Portfolio- und Betriebsstrategien anzupassen, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und den Risiken sogenannter «Stranded Assets» vorzubeugen. Parallel dazu verschärfen Mietrechts- und Wohnraumregulierungen in Städten mit knappem Wohnungsangebot den Renditedruck, was Investoren vermehrt auf alternative Nutzungen ausweichen lässt.

Ankaufsrenditen in ausgewählten europäischen Büromärkten



Quelle: Wüest Partner 2025

 © Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

Vermietungsmarkt

Auf dem Büroflächenmarkt liegen die Neuvermietungsumsätze weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Entsprechend sind auch die Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahresquartal in fast allen europäischen Städten weiter angestiegen. Am höchsten ist die Leerstandsquote in Deutschland in Frankfurt (10,4 Prozent) und Düsseldorf (10,1 Prozent), die nun mit London gleichauf liegen.

Die Nachfrage auf den wichtigsten Büromärkten konzentriert sich auf hochwertige, ESG-konforme Objekte an zentralen Lagen (Central Business District (CBD), repräsentative Standorte), wodurch Spitzenmieten im Jahresverlauf weiter anstiegen. Besonders in München wurde mit 54 Euro pro Quadratmeter im Monat und einem Wachstum von 12 Prozent ein neuer Höchstwert erreicht. Ebenfalls stark profitiert haben Premiumobjekte in den Stadtzentren von London, Madrid und Paris. Eine nachhaltige Trendwende in Bezug auf die Büroflächennachfrage ist aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der neuen Arbeitswelten vorerst nicht zu erwarten.

Europäische Retailflächen waren einzig an erstklassigen Lagen im letzten Jahr von einer robusten Nachfrage geprägt (Luxussegment), was in den Hauptmetropolen zu deutlichen Mietsteigerungen führte. Weiterhin positiv bleibt aber die Perspektive von Lagerflächen für den Versandhandel, diese Entwicklung wird durch Trends wie Re- und Nearshoring sowie strengere ESG-Vorschriften beeinflusst.

 © Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt USA

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt USA

Wirtschaftsentwicklung

Obwohl die Inflation weiterhin erhöht bleibt und die Leitzinsen bislang nur geringfügig gesenkt wurden, erweist sich die US-Wirtschaft als widerstandsfähig und verzeichnet seit dem zweiten Quartal 2024 ein solides Wachstumstempo. Nach Angaben des U.S. Bureau of Economic Analysis (BEA) legte das inflationsbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2024 um 2,8 Prozent zu und lag damit leicht über den Mitte 2024 prognostizierten Werten. Wesentliche Treiber des Wirtschaftswachstums waren robuste private Konsumausgaben in den Bereichen Gesundheitspflege und Freizeit, steigende Exporte sowie höhere Staatsausgaben. Im Gegensatz dazu fiel das Niveau der Bautätigkeit im Wohnungssektor deutlich hinter die Vorjahreswerte zurück.[1]

Für das Jahr 2025 prognostizieren Analysten, je nach Ausgestaltung der wirtschaftspolitischen Veränderungen durch die neue Regierung, eine leichte Wachstumsverlangsamung oder sogar ein kurzfristig starkes Wirtschaftswachstum. Die Prognosen weisen je nach Szenario eine grosse Spannweite auf und sind mit grosser Unsicherheit behaftet, da unklar ist, ob Wahlversprechen gemäss dem «Project 2025» in ihrer maximalen Form umgesetzt werden. Potenziell grossen Einfluss auf die Wirtschaftsentwicklung haben eine Einführung von Handelszöllen, eine starke Deregulierung, die Ausschaffung illegaler Immigranten oder eine drastische Kürzung der Staatsausgaben.

USA in Zahlen

2,8%
Wirtschaftswachstum 2024 (inflationsbereinigt)

2,9%
Inflationsrate Dezember 2024

-6,8%
Abwertung Schweizer Franken gegenüber US-Dollar

Quelle: Wüest Partner 2025

[1] U.S. Census Bureau, Januar 2025

© Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt USA

Wirtschaftsentwicklung

Mit 256’000 neu geschaffenen Stellen im Dezember 2024 – einem Wert über dem langjährigen Durchschnitt – zeigt sich der Arbeitsmarkt weiterhin stabil. Im Dezember belief sich die Arbeitslosenquote auf 4,1 Prozent, nachdem sie im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen war. Bis Ende 2025 wird ein weiterer Anstieg auf etwa 4,3 Prozent erwartet. Das Reallohnwachstum bewegte sich mit +0,9 Prozent (Dezember 2024 gegenüber Vorjahr) in einem moderaten Bereich.

Wie das Bureau of Labour Statistics (BLS) zuletzt berichtete, stieg die Inflationsrate nach dem Tiefststand von 2,4 Prozent im September 2024 bis Dezember leicht auf 2,9 Prozent an, vor allem aufgrund höherer Wohnkosten sowie steigender Preise für Energie, Lebensmittel und Flugtickets. Mit einem Anteil von über einem Drittel am Warenkorb sind die Wohnkosten der dominierende Faktor der US-Konsumentenpreise. Das knappe Angebot an Objekten im Bereich Wohneigentum und höhere Mieten haben eine tiefere Inflation lange verhindert.

Die US-Notenbank (FED) deutete im Dezember 2024 zwar an, dass sie den Leitzins – momentan in einer Spanne zwischen 4,25 Prozent und 4,5 Prozent – im Laufe von 2025 etwas senken könnte, aber nur wenn die Inflationsrate auch verlässlich in Richtung Zwei-Prozent-Ziel tendiert. Aktuelle Projektionen der FOMC-Mitglieder[1] von November 2024 gehen von einem Leitzins von 3,9 Prozent bis Ende 2025 und weiter sinkenden Zinsen im Jahr 2026 aus. Die Entwicklung wird jedoch stark von der Dynamik am Arbeitsmarkt und der Inflationsrate abhängen.

Der US-Dollar hat seit den Wahlen im November 2024 gegenüber den zehn wichtigsten Währungen um rund 5-10 Prozent zugelegt und sich damit in kurzer Zeit stark aufgewertet. Mittel- bis langfristig wird eine Abschwächung des Greenback gegenüber dem Schweizer Franken erwartet; gegenüber dem Euro, dem Yen und dem britischen Pfund könnte sich dagegen eine stabilere Entwicklung einstellen.

[1] U.S. Federal Open Market Committee

 © Zurich

Wirtschaft und Immobilienmarkt USA

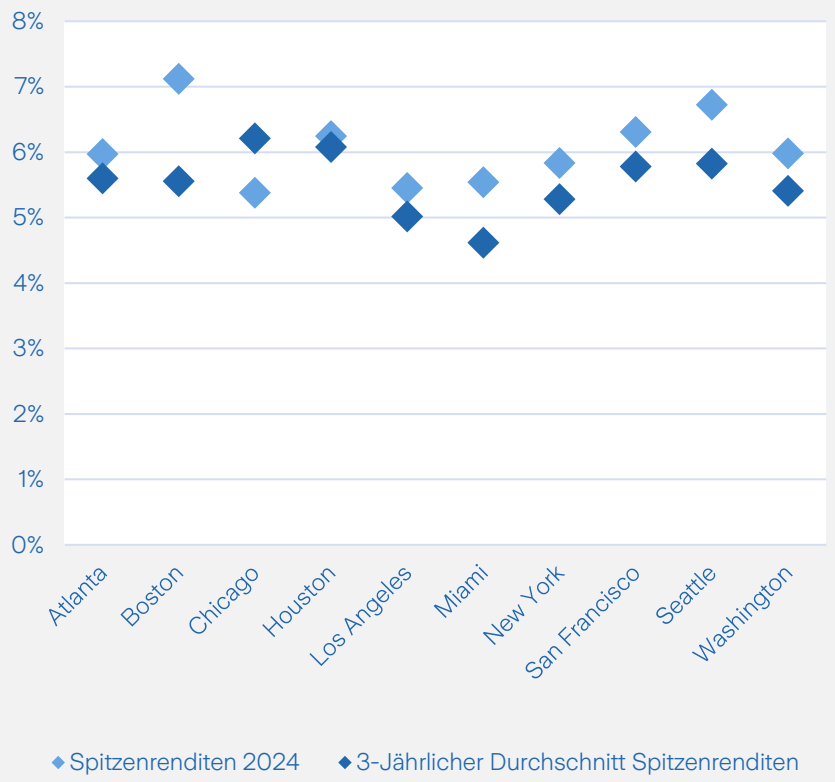
Anlagemarkt

Die seit Mitte 2022 anhaltende Preiskorrektur am US-Immobilienmarkt setzte sich 2024 fort, wenn auch mit abnehmender Dynamik. Die Preise gaben um weitere 10 bis 15 Prozent nach. Aufgrund einer restriktiven Kreditvergabe – insbesondere im Segment der Büroimmobilien – blieb die Transaktionsaktivität in diesem Bereich gedämpft. Während andere Immobiliensegmente ihren Tiefpunkt bereits 2024 durchschritten haben, zeichnet sich für Büroimmobilien erst im kommenden Jahr eine Stabilisierung ab.

Die Anfangsrenditen für Büroimmobilien stiegen weiter und erreichen in den wichtigsten Metropolen 6,5 bis 7,0 Prozent für hochwertige Objekte. Erstklassige Logistikflächen rentieren mit rund 4,5 Prozent, jedoch belasten die unsichere Handelspolitik der neuen Regierung die Aussichten für diesen Sektor stark. Industrieimmobilien könnten hingegen von der zunehmenden Rückverlagerung der Produktion ins Inland profitieren.

Trotz einer Lockerung der bundesweiten Vorschriften dürften institutionelle Investoren die Umsetzung von ESG-Standards weiterhin vorantreiben. Dies verstärkt die Diskrepanz zwischen erstklassigen, ESG-konformen Objekten mit hoher Investorennachfrage und nicht konformen Objekten, die zunehmend Schwierigkeiten haben, Kapital zu erhalten.

Ausgewählte Spitzenrenditen im Bürosegment



Quelle: Wüest Partner 2025

Wirtschaft und Immobilienmarkt USA

Vermietungsmarkt

Die Nachfrage auf dem Büromarkt stabilisierte sich im viertel Quartal, bleibt jedoch weiterhin deutlich hinter dem Angebot zurück, sodass immer noch mehr neue Flächen auf den Markt kommen als absorbiert werden. Zwar stieg die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahresverlauf um 1,6 Prozentpunkte auf 20,9 Prozent, doch in fast der Hälfte der US-Märkte war eine Stabilisierung oder gar ein Rückgang zu beobachten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Untervermietungen, die oft als Frühindikator gelten und deutlich rückläufig sind – ein starkes Signal für eine mögliche Trendumkehr. Analysten zufolge beeinflussen hybride Arbeitsmodelle die Büroflächennachfrage stärker als mögliche Handelskriege oder politische Unsicherheiten. Während unternehmensfreundliche Massnahmen und eine Deregulierung Premium-Büromärkte stärken könnten, bergen Handelsvolatilität und eine restriktive Einwanderungspolitik potenziell langfristige Risiken auch mit Auswirkungen auf andere Immobiliensegmente.

Trotz geringer Nachfrage, verzeichnete der Markt laut Cushman & Wakefield ein durchschnittliches nominales Mietwachstum von 2,1 Prozent im Gesamtjahr 2024. Gleichzeitig stehen Innenstädte und zentrale Geschäftsviertel vor der Herausforderung, ihr optimales Nutzungskonzept für den Immobilienmarkt neu zu definieren.

Die Bautätigkeit ging 2024 weiter zurück, was eine Folge der steigenden Finanzierungskosten und unsicheren Nachfrage ist. Die im Bau befindliche Bürofläche erreichte im vierten Quartal den tiefsten Stand seit 2011 und entspricht nur noch 0,7 Prozent des Gesamtbestands – weniger als die Hälfte des durchschnittlichen Niveaus vor der Pandemie. Diese anhaltende Bauzurückhaltung dürfte den Angebotsüberhang weiter mindern und gleichzeitig zur Marktstabilisierung und einer möglichen Trendwende beitragen.

20,9%
Leerstand Büromarkt

2,1%
Mietwachstum

Rückgang in der Bautätigkeit

Quelle: Wüest Partner 2025

Quellen: BEA, BLS, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, FED, Wüest Partner

© Zurich

Performance-Übersicht

© Zurich

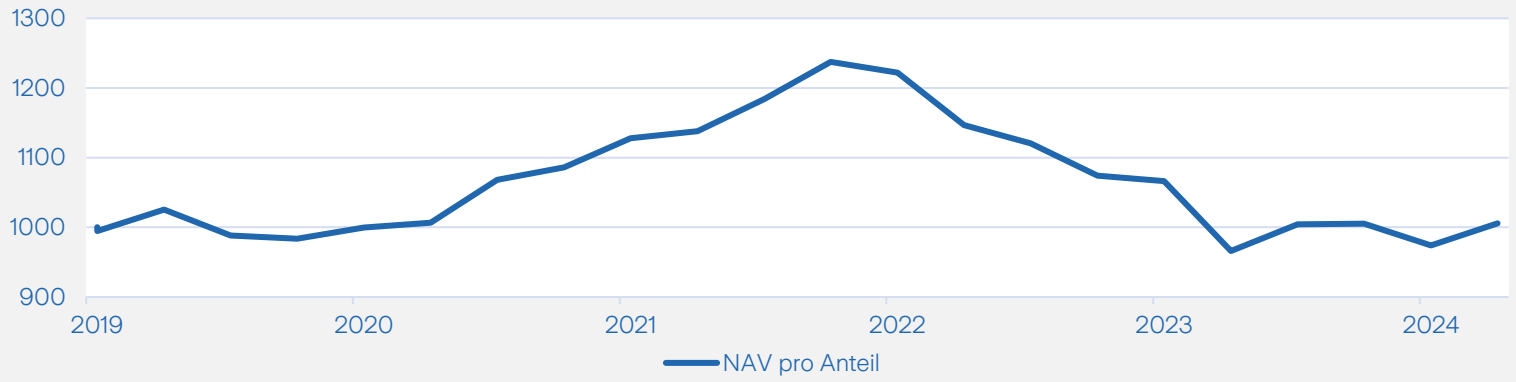
Performance

Die Anlagerendite beträgt 4,1 Prozent pro Anteil in Schweizer Franken und beinhaltet eine starke Nettoertrags-Rendite von 3,8 Prozent. Die Kapitalrendite lag zum Jahresende bei etwa -5,1 Prozent, hauptsächlich aufgrund von Abwertungen im ersten Quartal durch gestiegene Diskontsätze. Die Entwicklung der Fremdwährungen hat die Performance insgesamt mit +5,4 Prozent beeinflusst.

Aufgeteilt auf die Zielfonds in der Lokalwährung, erzielte das europäische Portfolio eine Gesamtrendite von 1,95 Prozent in Euro. Das US-Immobilienportfolio erreichte eine Rendite von -1,43 Prozent in US-Dollar, während das Asien-Pazifik-Immobilienportfolio eine Rendite von -1,53 Prozent verzeichnete.

Angesichts stabiler bis sinkender Zinserwartungen wird für 2025 eine Stabilisierung der Kapitalwerte prognostiziert. Diese Einschätzung wird durch die erhöhte Transaktionsaktivität am Markt gestützt, was darauf hinweist, dass die Preisfindungsphase allmählich endet und ein Preiskonsens erreicht wird. In Europa ist dieser Prozess bereits weiter fortgeschritten als in den USA, wo der weitere Verlauf der Kapitalmarkterholung ebenfalls von der neuen Regierung abhängt.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	59’909’667
Nettoinventarwert (NAV)	59’586’445
Nettoinventarwert pro Anteil	1’006
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	144
EBIT-Marge	70,39%
Fremdfinanzierungsquote	14,11%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,98%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,98%

Rendite	
Laufjahr (NAV pro Anteil)	4,11%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	-0,39%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	0,11%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,11%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,97%

Quelle: Huwiler 2024

 © Zurich

Strategie und Mittelbindungen

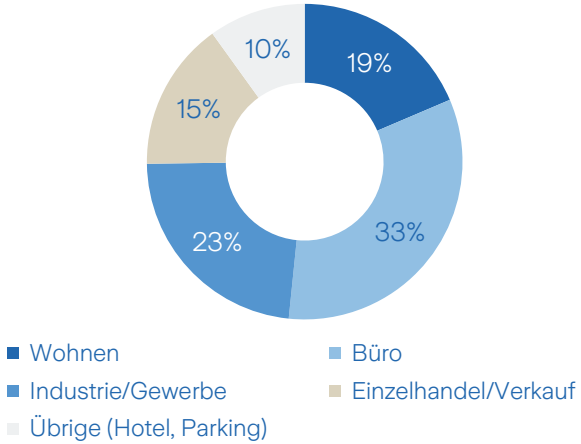
Strategie

Mit nun 144 Liegenschaften in über 16 Kernmärkten in Nordamerika, Europa und Asien ist das Portfolio breit diversifiziert. Die Anlagestrategie fokussiert sich unverändert auf «Winning-Cities», welche sich in den letzten 24 Monaten auch als resilienter erwiesen haben.

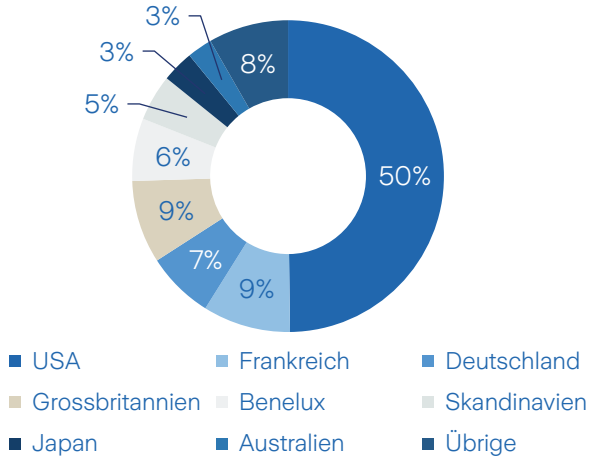
Um den makroökonomischen Trends gerecht zu werden und für Investoren einen langfristigen Mehrwert zu erwirtschaften, wurde eine Aktualisierung der Anlagerichtlinien während des Jahres vorgenommen. Angesichts sich abschwächender Fundamentaldaten für Büroimmobilien wurde die Zielallokation gesenkt und im Gegenzug die Zielallokation für Logistik erhöht.

Durch den Zukauf weiterer Wohnliegenschaften im US-Portfolio und in Japan konnte die sektorale Allokation von 12,3 Prozent auf 18,6 Prozent erhöht werden. Gleichzeitig wurde durch strategische Verkäufe die Allokation im Büroliegenschaftssektor um drei Prozent reduziert.

Nutzungsstruktur



Marktwert nach Region



Eigen- und Fremdkapital

100%
Investitionsquote

42
Schweizer Investoren Ende 2024

14,1%
Fremdkapitalquote

Zum Jahresende lag die Investitionsquote der Anlagegruppe Immobilien Global bei 100 Prozent. Da es im Jahr 2024 keine Kapitalerhöhungen gab, blieben die Kapitalzusagen unverändert bei 62 Millionen Schweizer Franken. Bis zum Jahresende wurde eine kleine Rücknahme von zwei Millionen Franken verzeichnet, die im Februar 2026 fällig wird. Erfreulich ist auch, dass keines der Zielportfolios eine Redemption Queue aufweist. Look-through sind 42 Schweizer Investoren investiert.

Die Fremdkapitalquote bleibt trotz leichter Erhöhung auf 14 Prozent niedrig. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zinsen in den USA erstmals wieder ein attraktives Niveau erreichten und das Portfolio erstmals Leverage zur Finanzierung von Ankäufen einsetzen konnte.

Quelle: Zurich Invest AG 2024

© Zurich

Portfolioausblick

Marktkorrekturen bieten Chancen

Anhand der Marktkorrektur und der kapitalseitigen kurzzeitig gestörten Nachfrage, unter anderem getrieben durch die begrenzte Verfügbarkeit von Fremdkapital, sind Immobilien mit attraktiven Renditeprofilen in verschiedenen Kernmärkten und Sektoren verfügbar.

Logistik im Fokus

Insbesondere Industrie- und Logistiksegmente haben sich auf attraktive Preispunkte erholt und werden durch starke strukturelle Fundamentaldaten unterstützt. Ein Allokationsausbau durch Ankäufe wird daher für 2025 angestrebt.

Ausbau APAC-Allokation

Wir streben an, die strategische Allokation in Asien von derzeit 10 Prozent auf 15-20 Prozent zu erhöhen. Dadurch wird der Diversifikationseffekt weiter optimiert und das regionale Potenzial besser abgebildet. Dieses Ziel soll hauptsächlich durch Neugeldzuflüsse erreicht werden.

 © Zurich

ZURICH

Asset Management

© Zurich

Asset Management

Die Sicherstellung nachhaltig wachsender Erträge und Cashrenditen steht im Zentrum der Asset-Management-Strategie sowie der Überwachung, Weiterentwicklung und Vermietungsoptimierung des Portfolios. Die lokalen Asset-Management-Teams haben darum auch 2024 intensiv an der Vermietung der leerstehenden Flächen gearbeitet. Die Leerstandsquote beträgt Ende Dezember 2024 tiefe 5,1 Prozent. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 5,9 Jahre bis zur Kündigungsoption.

In Europa bietet insbesondere der Bürosektor mit unmittelbar auslaufenden und leerstehenden Flächen attraktives Wiedervermietungspotenzial. Rund zehn Prozent der Mietverträge sind «at break» oder laufen bis Dezember 2025 aus.

In den USA werden grössere Verträge erst im Jahr 2026 auslaufen. Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf Logistikflächen, wo ein attraktives Verbesserungspotenzial erschlossen werden kann. Die Vorbereitungen für die Wiedervermietung laufen bereits.

In Asien werden im Durchschnitt in den nächsten drei Jahren 17 Prozent der Mietverträge auslaufen, teilweise mit signifikantem Verbesserungspotenzial. Weiterhin wird der Fokus auf die Einkommens-steigerung durch vertraglich festgelegte jährliche Erhöhungen von durchschnittlich drei Prozent pro Jahr bei 60 Prozent der Mietverträge unterstützt.

	Potenzial (in %)
Wohnen	2,3 %
Büro	10,9 %
Industrie/Gewerbe	30,3 %
Einzelhandel/Verkauf	-7,1 %
Übrige	10,2 %
Total	11,7 %

Quellen: Zurich Invest AG, Wüest Partner 2024

© Zurich

Asset Management

Europäisches Portfolio

Ein grosser Erfolg konnte in London gefeiert werden. Die örtlichen Behörden haben die endgültige und unanfechtbare Genehmigung für das Bauprojekt «Bishopsgate» in London erteilt. CBRE wurde mandatiert, um mit den Vorbereitungen für den Verkaufsprozess zu starten. Der Verkaufsstart wird voraussichtlich im Jahr 2025 anlaufen, je nachdem wie gut sich der Markt entwickelt. In der Zwischenzeit hat das lokale Asset-Management-Team zwei Makler mit der Vorvermietung für das Projekt beauftragt, um für potenzielle Käufer zusätzliche Planungssicherheit zu schaffen.

Amerikanisches Portfolio

Im Fokus des Asset Managements stand die Wiedervermietungsstrategie des Logistikcenters «I-215» in Los Angeles. Die erstklassige, 22’000 Quadratmeter grosse Industrieanlage, ist bis Juli 2026 zu 100 Prozent an Rivian Automotive, Inc., vermietet. Rivian hat die Möglichkeit, den Mietvertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern, während eigentümerseitig eine Kündigungsoption besteht. Obwohl sich der Leerstand im «Inland Empire» im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt hat, liegt die vertraglich festgelegte Miete von aktuell 0.65 US-Dollar pro Quadratfuss deutlich unter dem Marktniveau, was das Potenzial für zukünftige Mietsteigerungen erhöht. Die sich verändernde Ausgangslage für Mietvertragsverhandlungen erfordert jedoch eine fundierte Strategie. Daher erarbeitet das lokale Team in enger Zusammenarbeit mit Maklern die bestmöglichen Optionen, um den Wert der Immobilie zu maximieren und eine erfolgreiche Wiedervermietung sicherzustellen.

Asiatisch-pazifisches Portfolio

Zum Abschluss des Jahres 2024 gab es seitens M&G mehrere Vermietungs-Highlights. Im Wohnkomplex «Sturt Street» in Melbourne, Australien, setzte die Vermietungsdynamik unmittelbar nach der praktischen Fertigstellung ein und innerhalb eines Monates konnten zwei Drittel der Wohnungen vermietet werden. Im «Agoya Minami Distribution Centre», einem Logistikzentrum in Japan, konnte im vierten Quartal ein weiteres Drittel des Objekts vermietet werden, wodurch der Vermietungsgrad auf 67 Prozent stieg. Bei den «Centropolis Towers», einem Bürogebäude in Seoul, Südkorea, wurden Mietvertragsverlängerungen mit einem Mieter abgeschlossen, wodurch eine positive Mietpreissteigerung von 35 Prozent erreicht wurde. Diese Erhöhung gilt für die zwölf Prozent der Fläche, deren Verträge im Jahr 2025 auslaufen.

 © Zurich

Asset Management

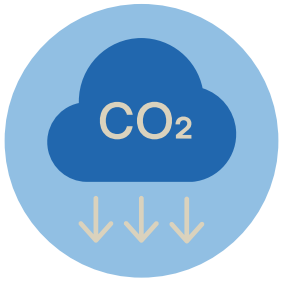
Ausblick

Stabile Erträge dank bewährter Kernstrategien

Mit dem strategischen Fokus auf die konsequente Erschliessung des Mietzinspotenzials wird die Anlagegruppe nicht nur attraktive Mehreinnahmen generieren, sondern auch die Kapitalwerte weiter stärken können.

Punktuelle Erhöhung von projektbezogenem Leerstand

Die damit verbundenen Aufgaben können vorübergehend zu einer Erhöhung der projektbezogenen Leerstände führen. Die Ertragssituation des Portfolios wird dadurch aber voraussichtlich nicht gefährdet, sondern langfristig durch attraktive Flächen gestärkt.



Fortschritt in der Dekarbonisierung

Mit der Umsetzung der Massnahmen können zudem die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsanforderungen fortlaufend eingehalten und der Dekarbonisierungspfad weiter verfolgt werden.

© Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

© Zurich

Investitionen/Desinvestitionen

Ankäufe
Im Dezember 2024 wurde für 66,75 Millionen US-Dollar die Wohnliegenschaft «Matrix Hudson» in Bostons Vorstadtmarkt Metro West erworben. Der 2017 errichtete Mehrfamilienhauskomplex umfasst 176 Wohnungen und war im vierten Quartal zu 95 Prozent belegt. Unser Fokus liegt auf der Mieterbindung, Mietsteigerung und Zusammenarbeit mit Willow Bridge.

Zudem erwarb das asiatische Portfolio einen 50-prozentigen-Anteil an einem Logistikportfolio in Sydney für 207,5 Millionen Australische Dollar mit einer NOI-Rendite von sechs Prozent.

Ein weiterer Ankauf in Minneapolis, MN, mit 140 Wohnungen und einer erwarteten Netto-Ankaufsrendite von 6,2 Prozent, befindet sich in der finalen Due-Diligence-Phase.

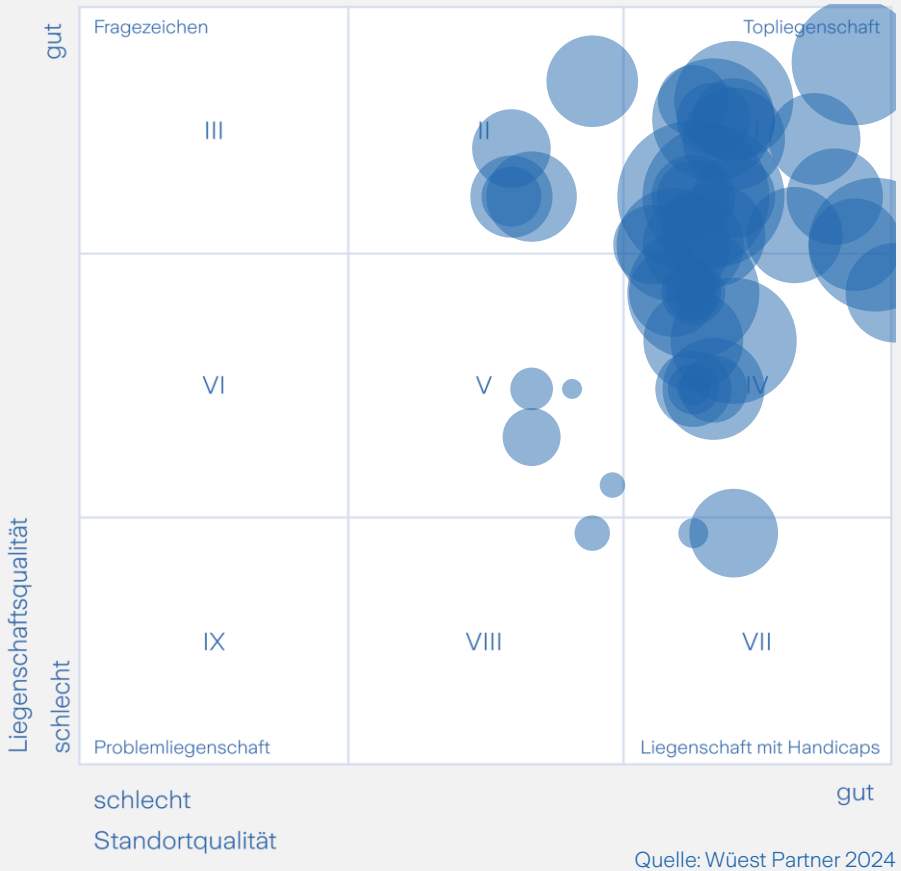
Verkäufe
2024 wurden in Europa drei kleinere, nicht-strategische Vermögenswerte im Gesamtwert von rund 30 Millionen Euro erfolgreich verkauft. Dazu gehörten:

- «Gebäude 83» auf dem Amsterdamer Bürocampus für 1,7 Millionen Euro im vierten Quartal
- Liegenschaften «Berlin Kladow» und «Berlin Gatow» für 28,7 Millionen Euro im ersten Quartal

Weitere Verkäufe sind für 2025 geplant, darunter die 50-prozentige-Beteiligung am Joint Venture «Metromar» in Sevilla und drei kleine Logistikobjekte in Frankreich, deren Verkaufsprozess bereits läuft.

In Asien veräusserte der Fonds sechs Wohntürme in Tokio und Osaka, Japan, für 10,9 Milliarden Japanische Yen. Der Verkaufspreis lag 5,0 Prozent über der Bewertung und erzielte eine durchschnittliche Netto-IRR von 9,4 Prozent über eine Haltedauer von fünf bis acht Jahren.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wüest Partner 2024

Nachhaltigkeit

Die Aufnahme einer Mieterausschlussliste wurde für Bewerbungs- und Vermietungsverfahren mit den Property Managern festgelegt und alle bestehenden Mietverträge auf Übereinstimmung mit der zuletzt veröffentlichten Mieterausschlussliste überprüft. Die Überprüfung der Liste wurde auch in die Akquisitions- und Vermietungsverfahren integriert und keine Verstosse festgestellt.

Alle Portfolien unterliegen einer externen Datenprüfung, um eine Überprüfung unserer Versorgungs- und Kohlenstoffdaten durch Dritte zu ermöglichen. Die Überprüfung des Portfolios resultierte im Erhalt einer Letter of Limited Assurance.

Europa: Das französische Asset Management-Team hat neue BREEAM-Zertifizierungen und Rezertifizierungen für beide Hotels im Portfolio (Barcelona und Gatwick) durchgeführt, um den Zertifizierungsgrad zu verbessern.

USA: Derzeit sind 85 Prozent des Portfolios durch eine Green-Building-Zertifizierung abgedeckt. Eine weitere Zertifizierung muss noch eingereicht und genehmigt werden. Wir erwarten, dass bis zum zweiten Quartal 2025 100 Prozent des Portfolios zertifiziert sein werden.

Asien: 83 Prozent der Immobilienvermögen besitzen Green-Building-Zertifizierungen. Zwölf Prozent haben Zertifizierungen in Bearbeitung, was bedeutet, dass Berater beauftragt wurden oder der Fonds auf die Ausstellung von Zertifikaten durch die lokalen Programmverwalter wartet. Dies bedeutet, dass 95 Prozent der Immobilienvermögen entweder zertifiziert sind oder einen Plan zur Zertifizierung haben.

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	86%
Energieträgermix	
– nicht fossil	47%
– fossil	53%
Energie-Intensität (Scope 1, 2 & 3, in kWh/m^2)	132,8
Treibhausgasemissionen (t CO_2e)	k.A.
Treibhausgasintensität (Scope 1, 2 & 3, in kg CO_2e/m^2)	35,8

*Daten sind aggregiert und basieren auf dem Equity-Weighted-Average per 31. Dezember 2023. Die Daten sind nicht auditiert und können sich aufgrund des kontinuierlichen Datensammlungsprozesses noch verändern.

Quellen: Schroders, M&G, Measurabl 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