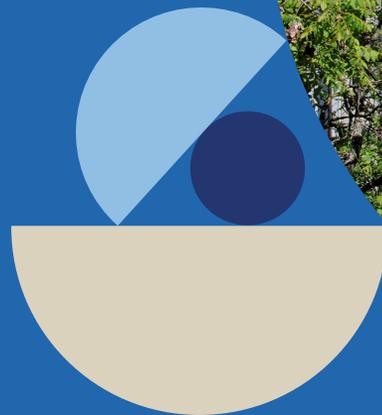


# Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

Halbjahresbericht 2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



Die Umpositionierung der Liegenschaft an der Zurlindenstrasse ist erfolgreich angelaufen. In zentraler Lage wird die Liegenschaft künftig im neuen Erscheinungsbild 15 Wohneinheiten bieten, die sich optimal in das städtische Umfeld einfügen.



Nach intensiver und sorgfältiger Vorbereitung stehen wir kurz davor, die einzigartige Liegenschaft in bester Lage umfassend zu sanieren. Da der aktuelle Mieter die Immobilie zum Jahresende verlässt, können wir die Sanierung ohne Einschränkungen in den leeren Räumlichkeiten vorantreiben.



Dank unseres aktiven Asset-Managements und entschlossenen Engagements konnten wir im ersten Halbjahr rund 800m<sup>2</sup> an Bürofläche vermieten und einen langfristigen Mietvertrag über zehn Jahre abschliessen. Mit derselben Zuversicht und Tatkraft werden wir auch die verbleibenden Flächen erfolgreich vermieten.



Wir befinden uns in den finalen Vorbereitungen für das Sanierungsprojekt in Zürich-Oerlikon, das eine Aufstockung umfasst, und sind zuversichtlich, im Frühjahr 2025 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

# Highlights

Das derzeit grösste Projekt an der Zurlindenstrasse in Zürich, an einer zentralen Lage mit hoher Nachfrage nach Wohnflächen, steht im Mittelpunkt unserer Projektentwicklung. Hier setzen wir eine strategische Neuausrichtung um: Die Umwandlung einer Geschäftsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt und den gestiegenen Bedarf an Wohnraum in dieser erstklassigen Lage deckt. Die Nähe zum Schulhaus Zurlinden und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr unterstreichen die Attraktivität dieses Projekts.

Das Bauprojekt befindet sich auf einem vielversprechenden Weg und die Planungsarbeiten sind bereits weit fortgeschritten. Unser engagiertes und erfahrenes Projektteam geht diese anspruchsvolle Umpositionierung mit umfassendem Know-how und grosser Leidenschaft an.

Wichtige Meilensteine wurden bereits erreicht: Die Schadstoffsanierung ist erfolgreich abgeschlossen und die Baufreigabe wurde erteilt. Die Rückbauarbeiten sind ebenfalls beendet und das Gerüst für die Demontage der Fassade und Abbrucharbeiten auf dem Dach ist bereits installiert. Der Rohbau ist zu etwa 60 Prozent abgeschlossen, mit laufenden Arbeiten an den Betonwänden, Balkonen an der Ostfassade und Deckendurchbrüchen. Auch die Ertüchtigung des Schutzraums für die behördliche Kontrolle verläuft nach Plan.

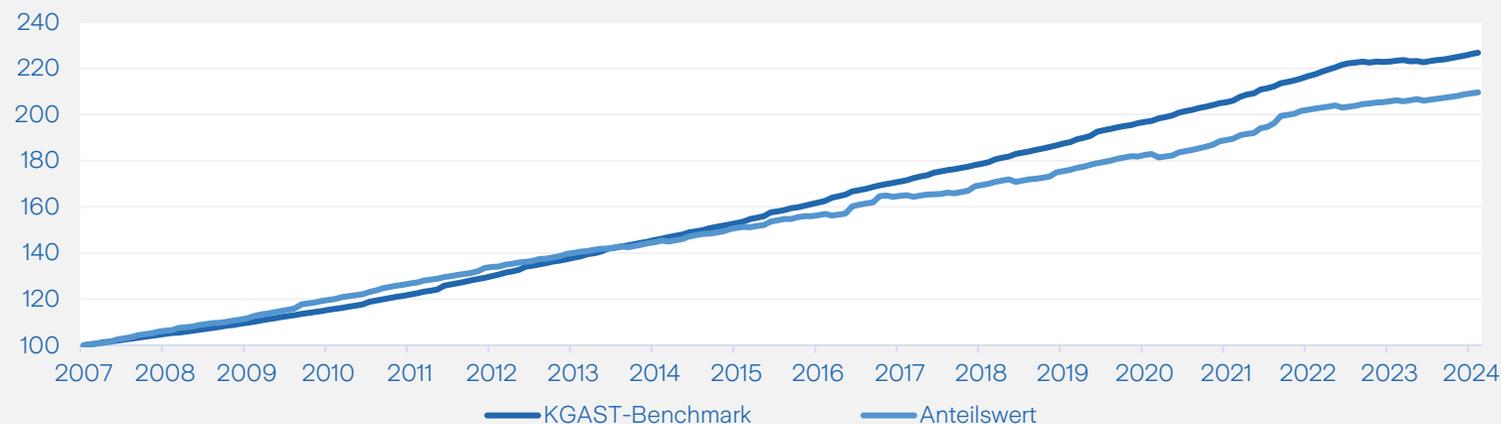
Ab September 2024 begannen die Abdichtungsarbeiten am Flachdach, während die Rohbauinstallationen für Elektro- und Sanitäreanlagen bereits in vollem Gange sind. Unser Ziel ist es, das Gebäude bis Ende des Jahres wetterfest zu machen, mit eingebauten Fenstern und einem vollständig abgedichteten Baukörper. Wir befinden uns im Zeitplan und sind zuversichtlich, das Projekt bis Frühjahr 2025 erfolgreich und termingerecht abschliessen zu können.



# Performance

Die Performance im ersten Halbjahr entwickelte sich weiterhin solide und erreichte einen Wert von 1,33 Prozent, womit sie auf Augenhöhe mit dem Benchmark liegt. Dabei wurden die Vermietungserfolge in der Westschweiz noch nicht berücksichtigt. Auch die Neubewertungen zeigten eine positive Entwicklung, wenngleich regionale Unterschiede erkennbar sind. Trotz des temporären Ausfalls von Mieterträgen aufgrund des Sanierungsprojekts an der Zurlindenstrasse konnte die Performance auf einem hohen Niveau gehalten werden, was uns sehr freut und zuversichtlich stimmt, die positive Entwicklung des Vorjahres fortzusetzen. Besonders bei den Repositionierungen der Liegenschaften sehen wir mit Zuversicht in die Zukunft. Im ersten Halbjahr konnte zudem der NAV um CHF 12,6 Mio. gesteigert werden, was einem Zuwachs von 1,7 Prozent gegenüber dem Jahresende entspricht. Darüber hinaus wurde die Fremdfinanzierungsquote auf 6,1 Prozent reduziert, was das Vertrauen unserer Investoren unterstreicht. Der Anstieg der Mietausfallquote ist auf eine buchhalterische Anpassung zurückzuführen, bei der die Liegenschaft in Dübendorf vom Status «angefangene Bauten» in «fertige Bauten» umklassifiziert wurde.

## Entwicklung der Anlagegruppe



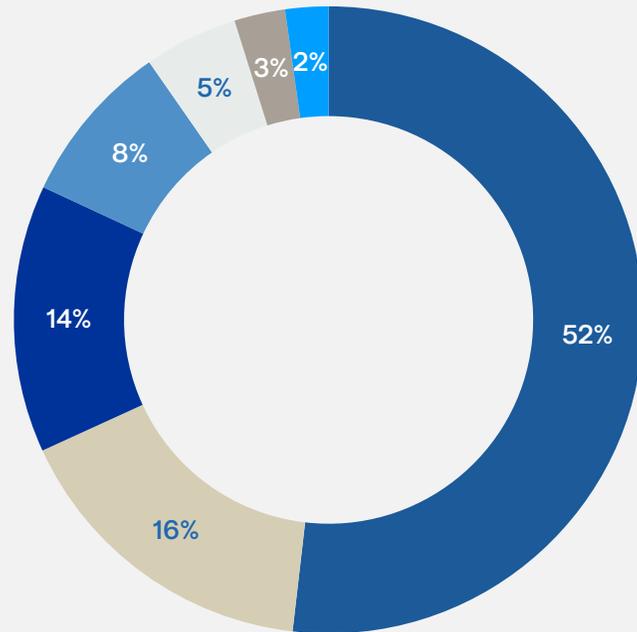
Unsere aktuelle Performance finden Sie online unter [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)

Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	834'396'248
Nettoinventarwert (NAV)	760'485'055
Nettoinventarwert pro Anteil	2'088
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	35
EBIT-Marge	72,44%
Fremdfinanzierungsquote	6,13%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,62%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,68%

Rendite	
Laufjahr (NAV pro Anteil)	1,33%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	3,60%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	3,77%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,27%

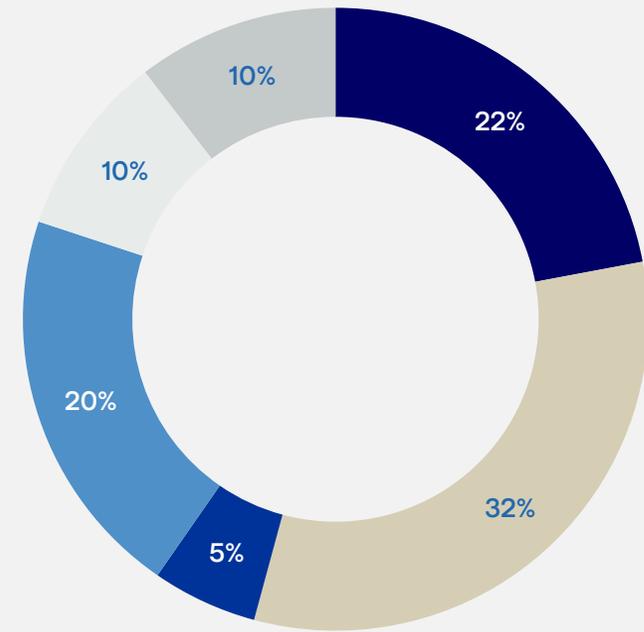
# Portfoliozusammensetzung

## Marktwert nach Region



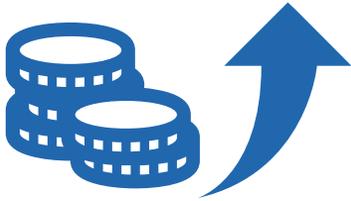
- Zürich
- Nordwestschweiz
- Innerschweiz
- Ostschweiz
- Genfersee
- Bern
- Westschweiz

## Nach Nutzung/Nettomiete



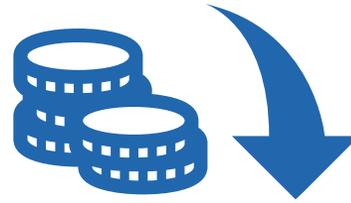
- Wohnen
- Lager/Archiv
- Industrie/Gewerbe
- Büro
- Einzelhandel/Verkauf
- Übrige (inkl. Parkplätze)

# Strategie



## Langfristige Wertsteigerung des Immobilien-Portfolios

Die positive Entwicklung im Vergleich zum Benchmark bleibt auch in diesem Jahr ein zentrales Ziel. Unser Fokus liegt dabei nicht nur auf der kurzfristigen Wertsteigerung, sondern insbesondere auf der langfristigen Werterhaltung. Während die Zinsentwicklung den Druck auf Neubewertungen etwas mindert, liegt unser Fokus weiterhin auf der präzisen Budgetierung der CapEx-Kosten und der Sicherstellung des Werterhalts der Liegenschaften.



## Niedrige Fremdkapitalquote gezielt weiter reduzieren

Im ersten Halbjahr konnten wir die Fremdkapitalquote von 7,3 Prozent auf 6,1 Prozent weiter reduzieren. Diese Entwicklung wollen wir im zweiten Halbjahr fortsetzen, indem wir durch gezielte Kostendisziplin und aktives Asset Management weiterhin effizient wirtschaften.



## Optimierung der Gebäudequalität und Risikominderung

Die Veränderungen in der Arbeitsweise haben nicht nur die Flächennutzung und den Flächenbedarf von Unternehmen beeinflusst, sondern auch neue Anforderungen an Eigentümer von Geschäftsliegenschaften gestellt. Durch gezielte Investitionen in unseren Bestand beabsichtigen wir, die Gebäudequalität an die aktuellen Mietansprüche anzupassen und gleichzeitig das Immobilienrisiko zu minimieren.

# Portfolio und Asset Management

## Entwicklungen im Portfolio

Trotz eines herausfordernden Marktumfelds konnten die Mieterträge dank positiver Vermietungserfolge im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent gesteigert werden. Dieser Anstieg ist vor allem auf unser aktives Asset Management und die engagierten Vermietungsmassnahmen in der Westschweiz zurückzuführen. Gleichzeitig haben sich die Ansprüche der Mieter deutlich verändert, was zu einem spürbaren Anstieg der Instandsetzungskosten im ersten Halbjahr geführt hat. Diese betragen rund 10 Prozent des Nettomietertrags. Darüber hinaus konnten wir im ersten Halbjahr zwei erfahrene Immobilienexpertinnen im Bereich Asset Management und Construction & Development Management gewinnen und sind zuversichtlich, dass ihr umfangreiches Know-how einen positiven Beitrag zu unserem Erfolg leisten wird.

## «Pyramide am See», Zürich

Die «Pyramide am See» ist ein einzigartiges Bauwerk, für welches seit 2020 ein Schutzvertrag besteht. Als erfahrene Verwalter denkmalgeschützter Immobilien sind wir sowohl technisch als auch in Bezug auf unsere soziale Verantwortung gut vorbereitet und haben dies bereits bei früheren Projekten so zum Beispiel beim «Mythenquai» erfolgreich bewiesen. Die Sanierung beginnt im Frühjahr 2025 und erfordert aufgrund der Abstimmung mit den Behörden eine intensivere Planung als bei herkömmlichen Projekten. Die derzeitige Mieterin wird die Liegenschaft bis Ende des Jahres verlassen. Das komplexe Sanierungsvorhaben ist vollständig budgetiert und in unseren Bewertungen abgebildet. Unser Ziel ist es, die hohen Ansprüche zukünftiger Mieter zu erfüllen und dieses architektonische Erbe in seiner Eleganz zu erhalten. Angesichts der starken Nachfrage sind wir zuversichtlich, bereits vor Abschluss eine erstklassige Mieterschaft zu gewinnen.



# Investitionen/Desinvestitionen

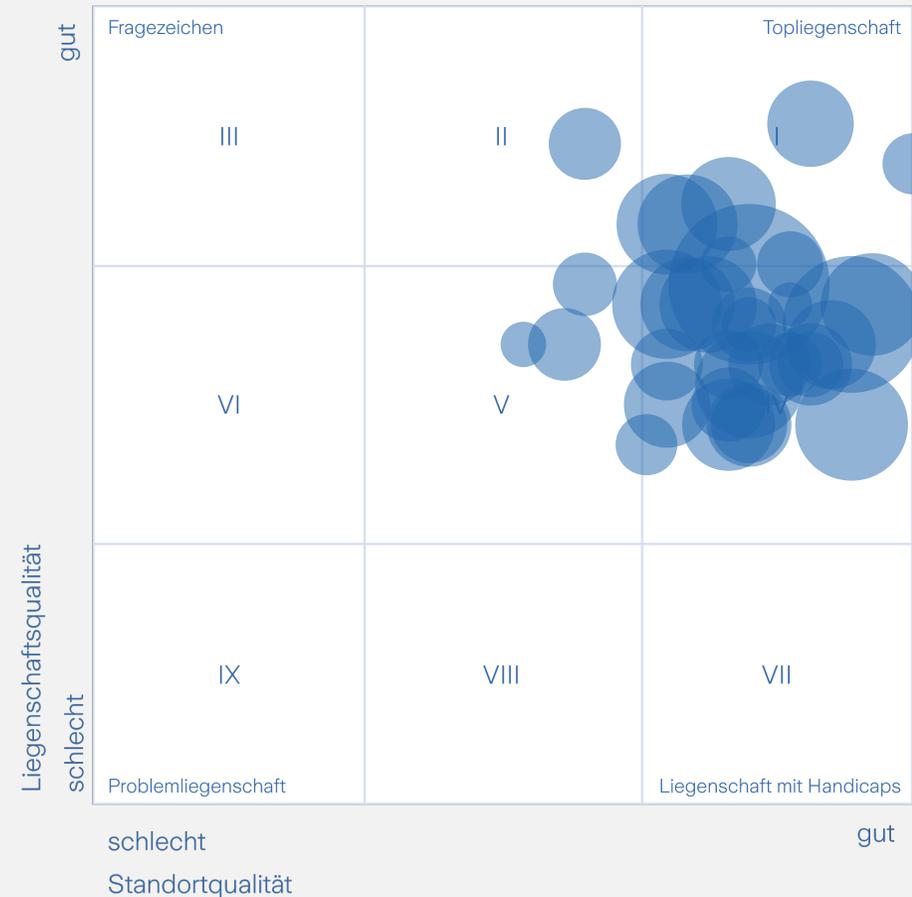
## Ankäufe

Im ersten Halbjahr wurden keine Ankäufe getätigt. Wie schon im Vorjahr, kamen einige Geschäftsliegenschaften auf den Markt. Aufgrund ihrer Lage oder Objektqualität erfüllten diese unsere hohen Ansprüche nicht. Unser erfahrenes Transaction-Team bleibt weiterhin eng am Markt und prüft kontinuierlich passende Investitionsmöglichkeiten.

## Verkäufe

Unser Portfolio ist mit 35 Liegenschaften hervorragend aufgestellt und breit diversifiziert, sodass wir derzeit keine Verkäufe in Erwägung ziehen. Stattdessen liegt unser Fokus auf der Weiterentwicklung und Wertsteigerung innerhalb des bestehenden Portfolios, mit dem klaren Ziel, die Liegenschaften langfristig zu halten. Darüber hinaus ermöglicht uns unsere solide finanzielle Lage mit lediglich 6,1 Prozent Fremdkapital, weiterhin auf Verkäufe zu verzichten.

## Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wuest Partner (2023)

# Nachhaltigkeit

## Mieterumfragen

Die Mieterbefragung wurde im November und Dezember 2023 online durch ein spezialisiertes externes Unternehmen durchgeführt und umfasste etwa die Hälfte aller Wohnungsmieter, die im Jahr 2022 noch nicht befragt wurden. Die Gewerbemieter des Portfolios werden alle zwei Jahre befragt, wobei die nächste Befragung Ende 2024 stattfindet. Die Rücklaufquote der Befragung betrug rund 22 Prozent, was unter dem Vorjahreswert liegt. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Umfrage helfen uns, die Bedürfnisse der Mieter besser zu verstehen und entsprechende Massnahmen abzuleiten, insbesondere zur Verbesserung der Kommunikation mit der Bewirtschaftung. Insgesamt zeigt die Befragung, dass die Mieterschaft in Bezug auf ihre jeweiligen Mietobjekte zufrieden ist.

## Nachhaltigkeitslabel

Die Umsetzung von Nachhaltigkeitslabels erfolgt primär bei Projekten welche Gesamtanierungen bzw. Ersatzneubauten umfassen. Dazu wurden im Rahmen, der im Jahr 2023 ausgearbeiteten Labelstrategie Parameter definiert, um das jeweils geeignete Label für unsere Bau- und Entwicklungsprojekte zu identifizieren. Aufgrund der Portfoliostruktur und des Anspruchs die ESG-Voraussetzungen möglichst ausgewogen und umfassend zu berücksichtigen, liegt der Fokus beim Label auf SNBS mit der Qualität Gold. Ist das Projektvolumen klein, wird aufgrund eines sinnvollen Kosten-/Nutzenverhältnis auf das Minergie-Label mit geeignetem Zusatz wie beispielsweise ECO ausgewichen. Die Zielsetzung besteht darin, bei allen geeigneten Bauprojekten konsequent ein passendes Label anzustreben. Zusätzlich wird bei Projekten ein Zurich-Invest interner Baustandard angewandt, der sich nach bestehenden Zielvorgaben der angestrebten Liegenschaftsqualität, der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit finden Sie im Web [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)

Hier geht's direkt zu den [ASIP-Kennzahlen](#)

## Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2022
Abdeckungsgrad	73%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	8,7%
– Heizgas, fossil	49,1%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	26,1%
– Elektrizität	16,1%
Energie-Intensität (kWh/m <sup>2</sup> )	77,3
Treibhausgasemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	1'679
Treibhausgasintensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	10,8

Quelle: Amstein + Walthert (2023)

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 Werbung dar. 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](http://www.zurich-anlagestiftung.ch) einsehbar. Als Anleger der Zürich Anlagestiftung sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.