

Zürich Anlagestiftung Immobilien Geschäft Schweiz

Halbjahresbericht 2023

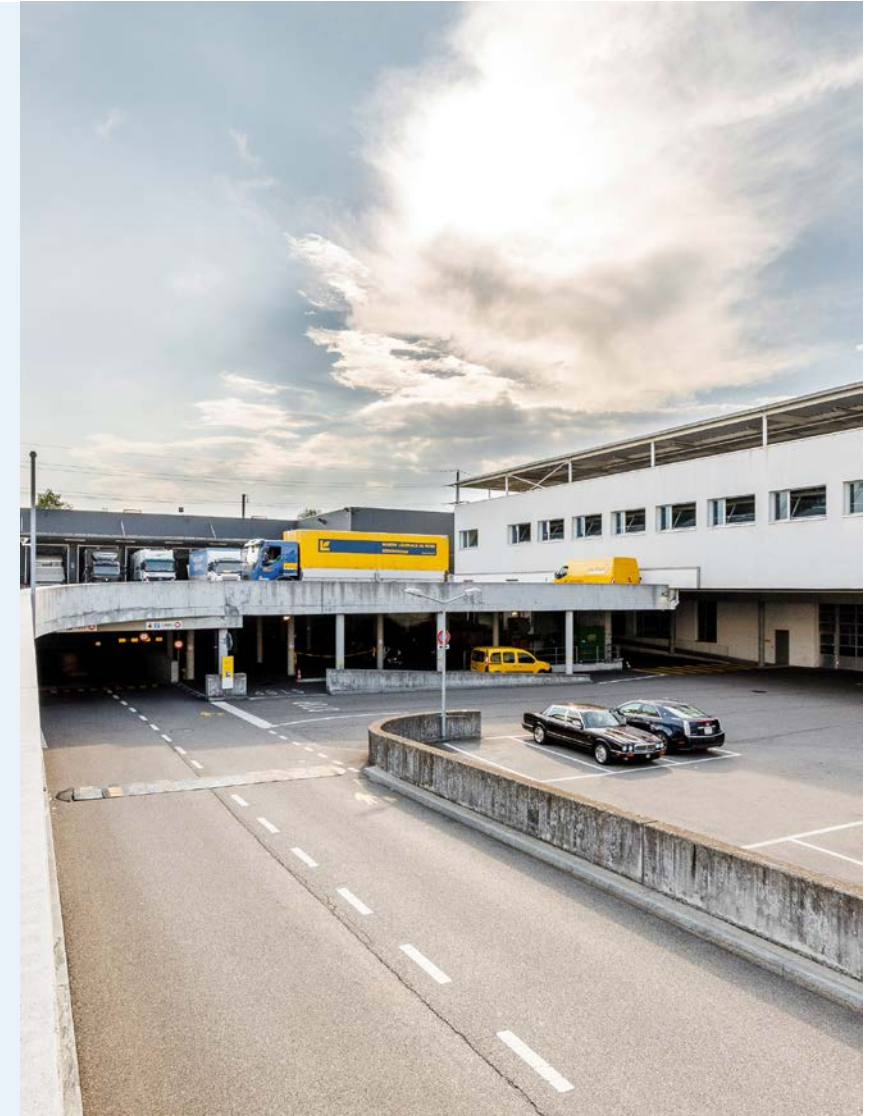
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Trotz einer Verlangsamung der Baupreissteigerung verharren die Baupreise auf einem herausfordernd hohen Niveau. Dies wirkt sich insbesondere auf den **Geschäftsimmobiliemarkt** aus, den eine **besonders geringe Neubautätigkeit** prägt. Im ersten Halbjahr ging die Nachfrage nach Geschäftsimmobilien auf dem Transaktionsmarkt deutlich zurück. Das Angebot verbesserte sich kaum.

Die Diskontsätze für Geschäftsimmobilien sind im Vergleich zum Jahresende 2022 **leicht angestiegen**, jedoch nicht im gleichen Umfang wie bei Wohnimmobilien. Im Vergleich zu anderen europäischen Märkten präsentieren sich **die Marktwerte in der Schweiz vergleichsweise stabil**. Auch sind deutliche Unterschiede in der Nutzung der Geschäftsliegenschaften zu erkennen, woraus sich weitere Chancen und Herausforderungen ergeben.

Trotz der genannten Umstände **sanken die Leerstände im Büromarkt**. Dies ist auf das hohe Beschäftigungsniveau und die geringe Bautätigkeit zurückzuführen. **Die Nachfrage nach Büro- und Retailflächen bleibt an zentralen Lagen weiterhin positiv**. Dies gilt besonders für Zürich und Genf, wo hohe Angebotsmieten zu beobachten sind. Bei weniger optimal gelegenen Geschäftsliegenschaften sollte die Nutzungsstrategie überdacht werden, um sich an verändernde Bedürfnisse anzupassen. Dadurch werden attraktive Angebotsmieten möglich.

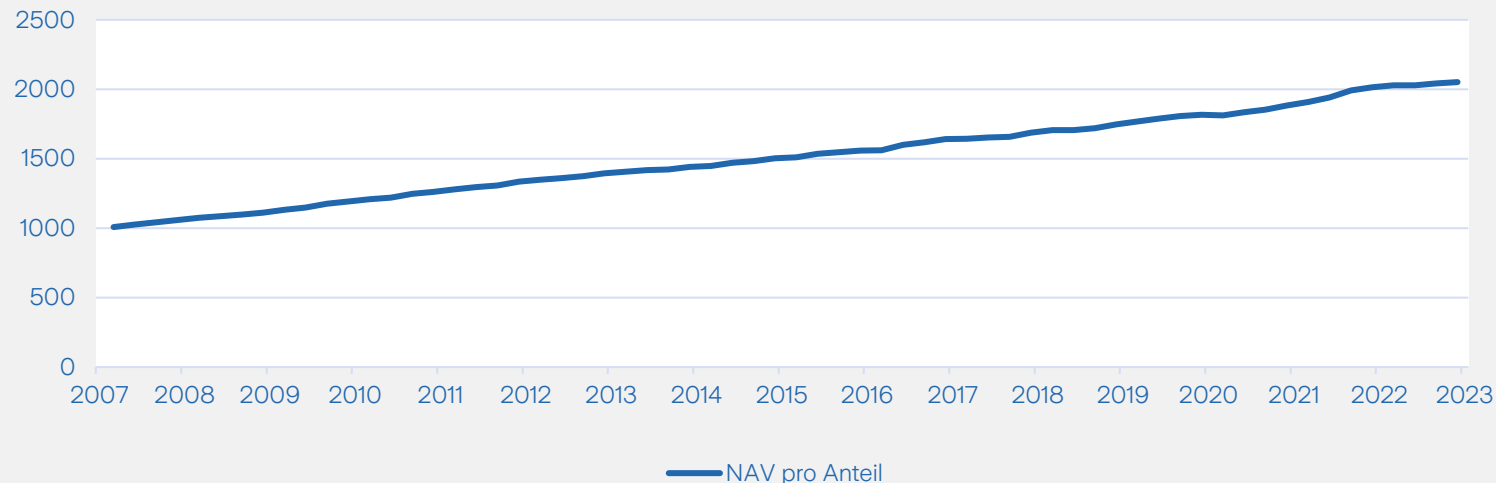


Aufgrund der Herausforderungen durch die Zinswende konnte der Erfolg bei der Vermietung die überwiegend positive Performance nicht vollständig ausgleichen. Obwohl die Renovationsprojekte einen gewissen Druck auf den Gesamterfolg ausüben, bleibt die Ertragsseite weiterhin stark.

Unsere Performance hat in der ersten Jahreshälfte die Benchmark übertroffen. Mehrere erfolgreiche Vertragsabschlüsse haben sich positiv auf unsere Marktwerte ausgewirkt. Dies unterstreicht unsere Professionalität und Stärke.

Mit einer Fremdkapitalquote von rund 7 Prozent liegen wir deutlich unter dem Durchschnitt der anderen Akteure im KGAST. Deshalb können wir ohne Druck auf Kapitalerhöhungen oder Verkäufe agieren und unsere Position behaupten. Unser Fokus liegt nach wie vor auf der Stärkung unseres Portfolios und der Optimierung unserer Erträge.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	826'072'637
Nettoinventarwert (NAV)	755'271'125
Nettoinventarwert pro Anteil	2'054
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	35
EBIT-Marge	72,43%
Fremdfinanzierungsquote	6,60%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,66%

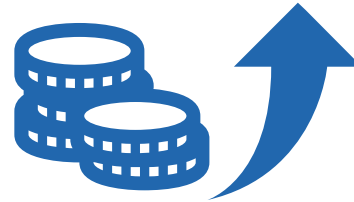
Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	1,19%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	3,99%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,63%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,13%



Ertragsoptimierung und -sicherung

Auch in Zukunft werden wir die Ertragsoptimierung und -sicherung durch effektives Stakeholder-Management und die Bereitstellung nutzerspezifischer Mietflächen vorantreiben.



Überwachung und Analyse der Zins- und Liquiditätsrisiken

Um frühzeitig potenzielle Auswirkungen zu identifizieren und diesen effektiv entgegenzuwirken, liegt unser Fokus auf der fortlaufenden Überwachung und Analyse der Zins- und Liquiditätsrisiken.



Investitionen in die Verbesserung des Zustands unserer Gebäude

Ein wichtiger Bestandteil unserer Risikoreduktionsstrategie sind Investitionen in die kontinuierliche Verbesserung des Zustands unserer Gebäude. Durch diese Investitionen in den Bestand streben wir eine kontinuierliche Wertsteigerung an und minimieren gleichzeitig potenzielle Risiken bei Gebäudezuständen und Mieteranforderungen.

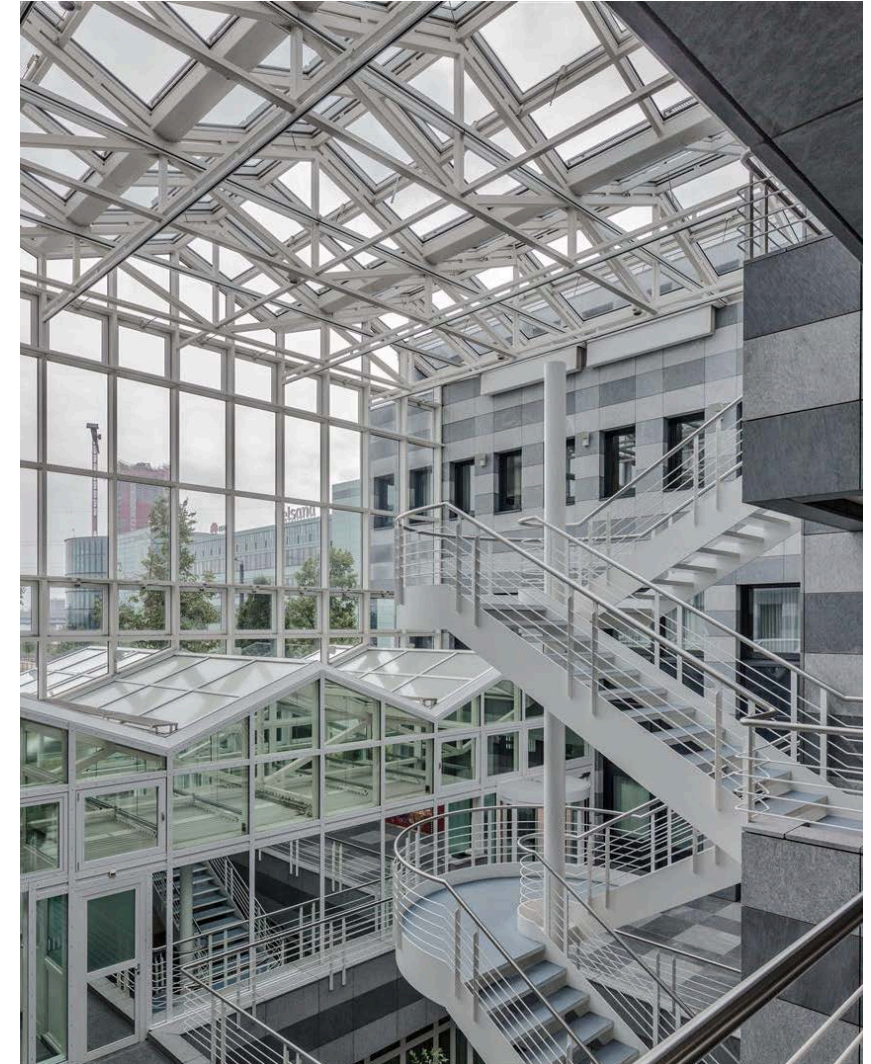
Wir befinden uns weiterhin im Rahmen unserer für 2023 budgetierten Erträge. Zusätzliche Vermietungserfolge in Stettbach und die Erneuerung einer langfristigen Vermietung in Ostermundigen lassen uns positiv in die Zukunft blicken. Die Ertragsminderungen konzentrieren sich auf zwei Liegenschaften, bei denen wir intensiv an Verbesserungen arbeiten. Die Aussichten, die Leerstände weiter zu reduzieren, sind vielversprechend.

Zürichstrasse, Zürich-Stettbach

Der Baufortschritt verläuft planmässig. Die Übergabe wird Anfang 2024 stattfinden. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind nahezu vollständig vermietet. Der attraktive Mietermix im Erdgeschoss berücksichtigt die Bedürfnisse der Umgebung und bietet auch den Mietern in den oberen Etagen einen Mehrwert. Unser Projektteam arbeitet kontinuierlich daran, ein attraktives Angebot an Mietflächen zu schaffen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Übergabe ein hoher Vermietungsstand erreicht ist.

Liquidität des Portfolios

Das Portfolio weist eine ausgezeichnete Zusammensetzung auf. Die Hälfte der enthaltenen Liegenschaften repräsentiert zusammen 30 Prozent des Gesamtmarktwertes mit individuellen Marktwerten von weniger als 20 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaften, darunter auch reine Wohnliegenschaften, die zu einer hohen Liquidität beitragen, befinden sich in erstklassigen Lagen. Die niedrige Fremdkapitalquote verstärkt die finanzielle Stabilität und lässt uns auch in Stresssituationen gut gewappnet erscheinen.



Zu- und Verkäufe

Im ersten und zweiten Quartal haben wir weder Käufe noch Verkäufe im Portfolio realisiert. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige nicht strategische Liegenschaften erfolgreich verkauft. Derzeit sind keine weiteren Bereinigungen geplant, da die aktuelle Zusammensetzung unseres Portfolios unseren hohen Ansprüchen gerecht wird.

ESG

Wir halten weiterhin an unserer bestehenden ESG-Strategie fest. Alle Massnahmen werden konsequent umgesetzt. Unser Fokus liegt auch zukünftig auf der nachhaltigen und verantwortungsvollen Bewirtschaftung unseres Portfolios.

Im Rahmen des Ausbaus von erneuerbaren Energien planen wir die Realisierung einer PV-Anlage in Stettbach.

Vor sieben Jahren musste der Energieträger der Heizungsanlage ersetzt werden. Zu diesem Zeitpunkt gab es in dieser Lage keine Alternative zu einer Gasheizung. Die damals installierte Heizung wird nun vorläufig weiter genutzt.

Wir bleiben jedoch bestrebt, kontinuierlich nach Möglichkeiten zu suchen, den Energieverbrauch weiter zu optimieren und alternative Energien zu nutzen, sobald diese technisch und wirtschaftlich realisierbar sind. Unser Engagement für Nachhaltigkeit und den Ausbau erneuerbarer Energien bleibt ungebrochen.

