

Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

Halbjahresbericht 2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Nach rund drei Jahren Bauzeit ist die Liegenschaft an der «Austrasse» seit August 2024 fertiggestellt. Im Herzen von Zürich bietet sie den Mietern nun ein nachhaltiges, top-modernes und zentral gelegenes Wohnumfeld mit 269 Wohnungen auf über 19'000m². Bereits bei Fertigstellung konnte eine Vermietungsquote von 98 Prozent erreicht werden, was die hohe Attraktivität der Liegenschaft widerspiegelt.



Die Sanierung der Personalhäuser in Davos, direkt bei der Hochgebirgsklinik, haben wir im vergangenen Jahr in Angriff genommen. Trotz organisatorischer Herausforderungen schreitet die Sanierung in drei Etappen planmässig voran. Mit Zuversicht, das Projekt im kommenden Jahr abzuschliessen, sind wir bereits jetzt zufrieden mit den bisherigen Ergebnissen.



Das Projekt in Zürich-Höngg, an erstklassiger Wohnlage, konnte im ersten Halbjahr erfolgreich gestartet werden. Der Rückbau und Aushub wurden planmässig abgeschlossen, sodass wir nun mit Zuversicht auf den weiteren Verlauf und die erfolgreiche Umsetzung des Bauvorhabens blicken. Die zukünftigen Mieter können sich auf 44 moderne Wohnungen und zwei exklusive Studios in einem herausragenden Objekt freuen.



Im ersten Halbjahr konnten wir in Effretikon den TU-Vertrag erfolgreich abschliessen, wodurch unmittelbar mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Der Rückbau erfolgte planmässig und ohne Verzögerungen. In diesem Bauvorhaben entstehen über 150 Mietwohnungen nach SNBS-Gold-Standard, die den Mietern eine hervorragend erschlossene Wohnsituation mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet.

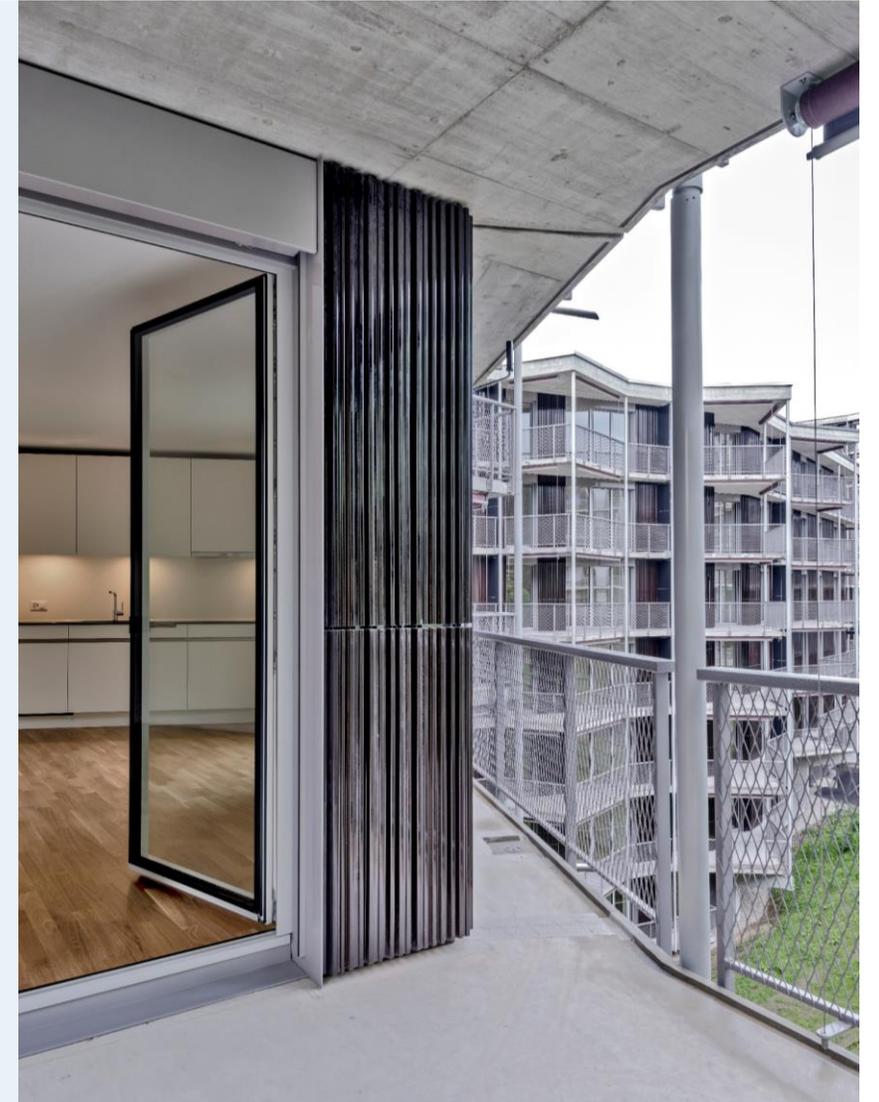
Highlights

An der «Austrasse» in Zürich wurde im ersten Halbjahr 2024 nach intensiver Vorbereitung und dreijähriger Entwicklungszeit die Umwandlung einer ehemaligen Büroliegenschaft in eine moderne Wohnanlage erfolgreich abgeschlossen. Auf dem 16'765m² grossen Areal entstanden 269 Wohnungen, die den hohen Ansprüchen dieser zentralen Lage gerecht werden. Die Übergabe der drei Gebäude erfolgte in Etappen und bereits bei Fertigstellung waren 98 Prozent der Wohnungen vermietet – eine Bestätigung für die Attraktivität des Projekts und des Standorts.

Die Liegenschaft fügt sich nahtlos in das Quartier ein und belebt es durch die Ansiedlung zahlreicher Familien. Auch in Sachen Nachhaltigkeit wurden höchste Standards umgesetzt. Die Gebäude erfüllen die neuesten energetischen Anforderungen mit Photovoltaikanlagen, zentraler Energieversorgung (ZEV) und einer begrünten Fassade, die das Stadtbild aufwertet und das Mikroklima verbessert. Zudem fördern Ladestationen für Elektrofahrzeuge die nachhaltige Mobilität der Bewohner.

Das Projekt legt grossen Wert auf soziale Nachhaltigkeit. Nebst komfortablen Wohnungen gibt es geförderte Angebote, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten. Spielplätze bieten Raum für Kinder, ein Quartierladen sichert die Nahversorgung und drei Gemeinschaftsräume fördern den sozialen Austausch. Ein angrenzendes Waldgrundstück verleiht der Anlage zusätzlichen Erholungswert.

Das Neubauprojekt kombiniert moderne Architektur, nachhaltige Energiekonzepte und soziale Verantwortung. Es ist ein wertvoller Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Steigerung der Wohnqualität in Zürich. Wir sind stolz auf den erfolgreichen Abschluss und freuen uns, die Liegenschaft in unserem Portfolio zu haben und langfristig weiter zu bewirtschaften.



Intensive Bauaktivität



Zürich «Hönggerstrasse»

Im begehrten Stadtteil Höngg entwickeln wir eine Liegenschaft mit 46 Wohneinheiten auf über 3'000m². Der Rückbau und Aushub wurden bereits im ersten Halbjahr erfolgreich abgeschlossen. Nach den derzeit laufenden Erdsonden-Bohrungen ist die Installation der Bodenplatten geplant. Ziel ist es, bis Jahresende das Erdgeschoss fertigzustellen und mit dem Bau des ersten Obergeschosses zu beginnen. Wir sind zuversichtlich, dass dieses herausragende Bauprojekt in Hanglage in Zürich bis zum ersten Quartal 2026 erfolgreich abgeschlossen wird. Das Projekt wird gemeinsam und zu etwa gleichen Teilen mit dem Gefäss Immobilien-Traditionell realisiert.



Davos

Das Bauprojekt in Graubünden-Davos, direkt neben der Hochgebirgsklinik Davos, wird in drei Etappen umfassend saniert, wobei 98 Wohnungen für das Klinikpersonal entstehen. Die Sanierung des ersten Gebäudes wurde bereits erfolgreich abgeschlossen und ist bereits bezogen. Im zweiten Quartal 2024 konnte mit der Sanierung des zweiten Gebäudes begonnen werden, dessen Bezug für das erste Quartal 2025 geplant ist. Auch die Arbeiten am dritten Gebäude haben begonnen und sollen bis zum dritten Quartal 2025 abgeschlossen sein. Die Objekte fügen sich nahtlos in die Umgebung ein und bieten dem Klinikpersonal eine optimal ausgestattete Unterkunft.



Effretikon

Im ersten Halbjahr konnten wir in Effretikon den TU-Vertrag erfolgreich abschliessen, was den sofortigen Beginn der Bauarbeiten ermöglichte. Der Rückbau wurde planmässig und ohne Verzögerungen durchgeführt, ebenso sind die Bohrpfähle und Erdsonden abgeschlossen. Die aktuellen Kanalisationsarbeiten führen zu einem leichten Verzug von rund drei Wochen. Unser Ziel ist es dennoch, bis Jahresende rund 60 Prozent der Bodenplatten fertigzustellen. Trotz des Verzugs bleiben wir zuversichtlich, die Jahresziele zu erreichen und die Fertigstellung im Jahr 2026 nicht zu gefährden.

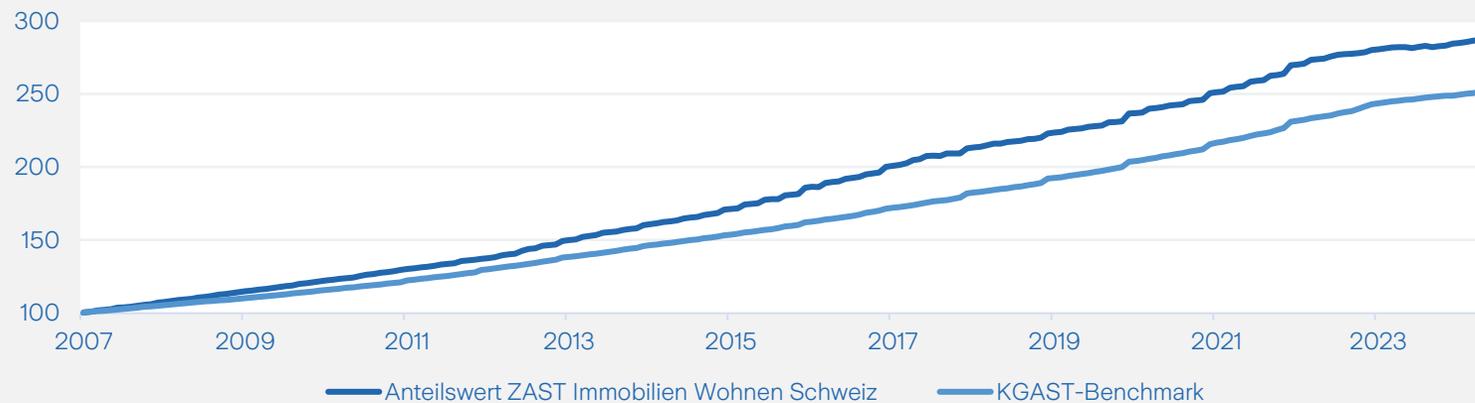
Performance

Die Performance im ersten Halbjahr entwickelte sich erfreulich und liegt mit 1,21 Prozent auf Benchmark-Niveau. Die Neubewertungen fielen marginal positiv aus, wobei die Bewertung der Projekte erst zum Jahresende erfolgt. Besonders erfreulich sind die Vermietungserfolge in der Region Basel, die es ermöglichten, die Mietausfallquote um 3,9 Prozent auf nun 2,83 Prozent zu senken, während der Netto-Mietertrag um rund 9 Prozent gesteigert werden konnte. Diese Steigerung umfasst Mietzinsanpassungen, Teuerungsausgleiche sowie die Inbetriebnahme neuer Liegenschaften nach Projektabschluss.

Zusätzlich haben sich die getätigten Verkäufe positiv auf die Performance ausgewirkt. Der NAV konnte um rund 2,6 Prozent gesteigert werden, während die Fremdkapitalquote von 1,11 Prozent auf 0,00 Prozent gesenkt wurde. Dies verschafft uns sowohl in den bevorstehenden Projekten als auch bei möglichen Käufen eine vorteilhafte Position.

Kurzfristig belasten die Kosten der Vielzahl an Projekten jedoch die Performance, was sich in den kommenden Perioden wieder ausgleichen sollte. Zusätzlich werden die Einnahmen aus der Austrasse erst im zweiten Halbjahr vollumfänglich zum Tragen kommen, was uns hinsichtlich der Performance der Anlagegruppe ebenfalls positiv stimmt.

Entwicklung Anteilswert



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

Portfolio-Kennzahlen

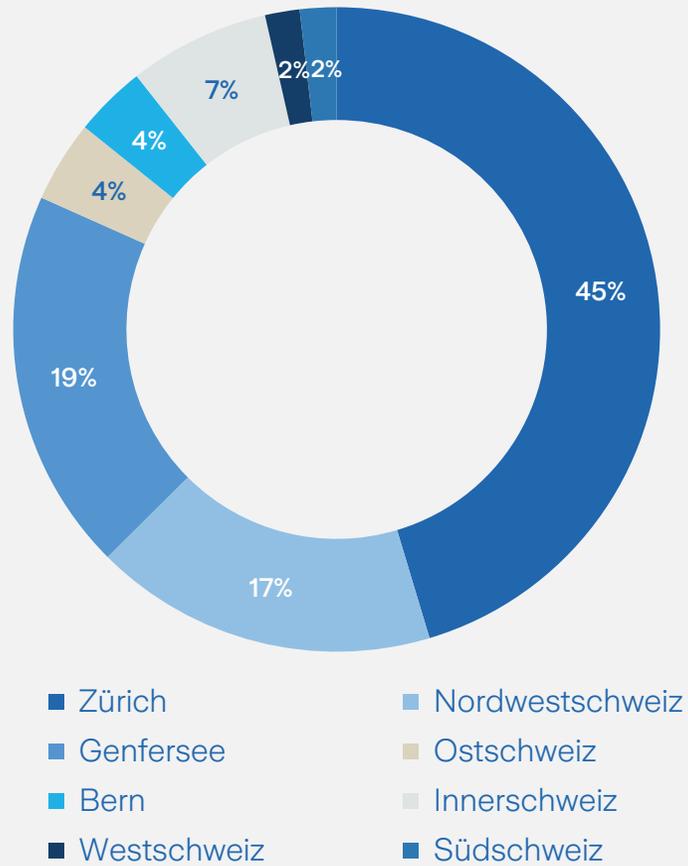
Bruttoinventarwert (GAV)	3'647'908'378
Nettoinventarwert (NAV)	3'479'491'743
Nettoinventarwert pro Anteil	3'392
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	178
EBIT-Marge	67,92%
Fremdfinanzierungsquote	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,64%

Rendite

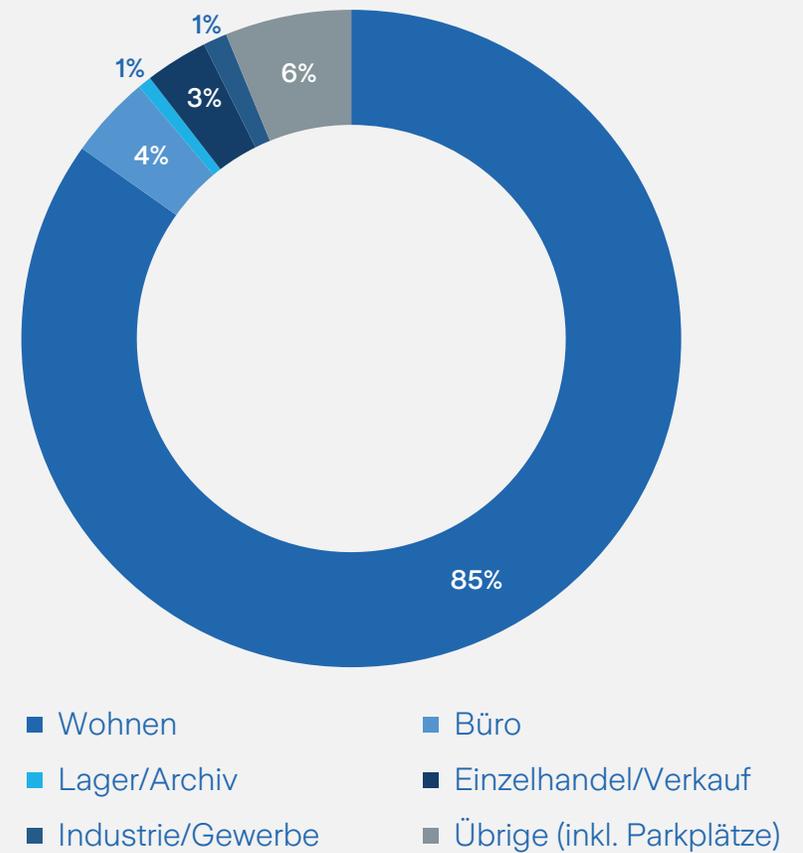
Laufjahr (NAV pro Anteil)	1,21%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	4,81%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,21%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,15%

Portfoliozusammensetzung

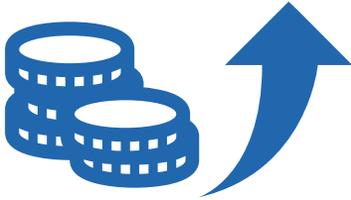
Marktwert nach Region



Nach Nutzung/Nettomiete



Strategie



Erreichen einer langfristigen Steigerung des Investitionswerts

Die sinkenden Zinsen wirken sich positiv auf die Bewertungen aus, es wird jedoch eine präzise und adäquate Darstellung der CapEx-Kosten gefordert. Die genaue Budgetierung von Bauprojekten und Instandsetzungen sind stets ein zentrales Thema für uns und ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie. Es ist unser Anspruch, das Potenzial der Liegenschaften frühzeitig zu erkennen und gezielt auszuschöpfen. Dieser Fokus prägte das erste Halbjahr und wird auch in den kommenden Monaten weiterhin im Vordergrund stehen.



Effiziente Bewirtschaftung des Portfolios

Mit 178 Liegenschaften im Portfolio ist eine effiziente Bewirtschaftung von zentraler Bedeutung. Dies erfordert einen klaren, direkten und engen Austausch mit den zuständigen Verwaltungsteams. Besonders wichtig ist dabei die konsequente und reibungslose Integration der im Vorjahr zugekauften Liegenschaften sowie der fertiggestellten Projekte ins Portfolio. Unsere Priorität liegt darin, die Bewirtschaftung dieser Objekte schnell und effizient auf unsere Erwartungen und Vorgaben auszurichten, um eine einheitliche und optimale Verwaltung sicherzustellen.



Diszipliniert und fokussiert die Bauprojekte fortführen

Bei einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Schweizer Franken im Jahr 2024 ist es von entscheidender Bedeutung, dass die zeitlichen und finanziellen Vorgaben bei den Bauprojekten strikt eingehalten werden. Dies erfordert eine enge und fachlich fundierte Betreuung durch die richtigen Fachpersonen mit den erforderlichen Kenntnissen, über die wir intern verfügen. Unser Fokus wird daher auch im weiteren Jahresverlauf darauf liegen, diese Expertise konsequent einzusetzen, um eine reibungslose und zielgerichtete Umsetzung sicherzustellen.

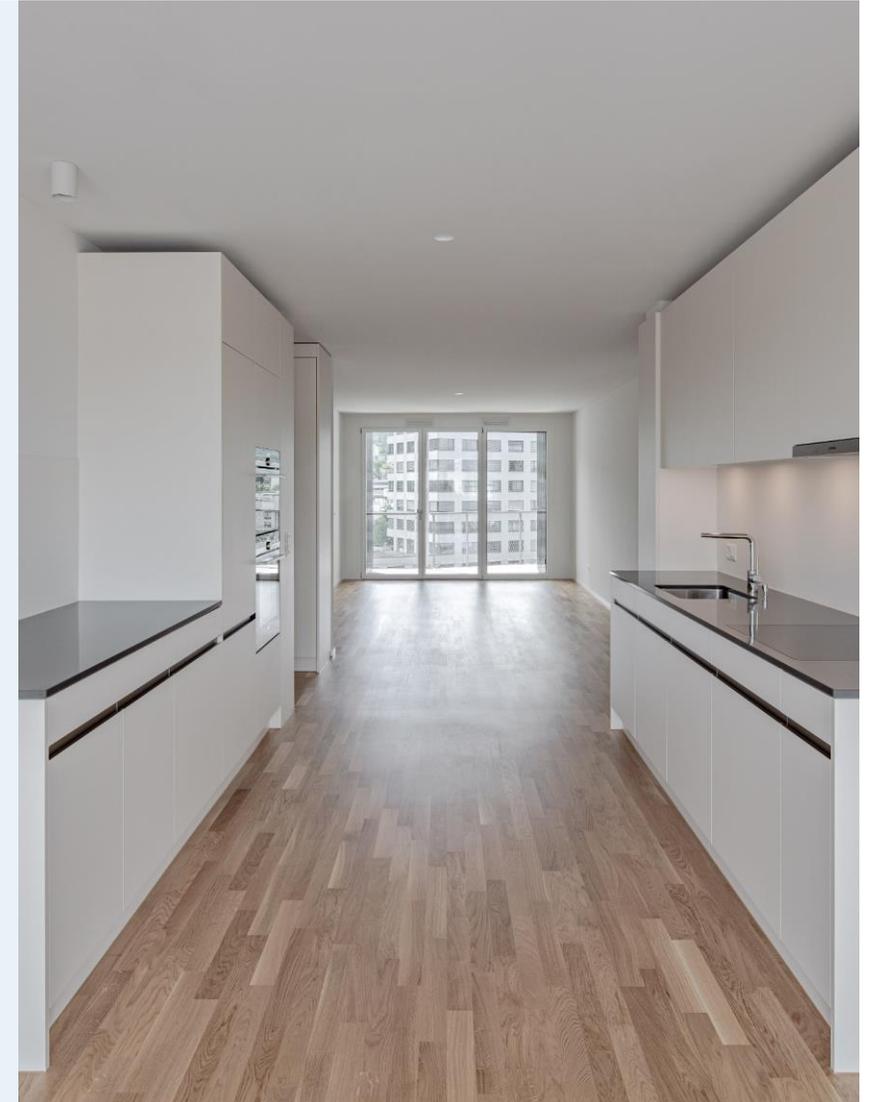
Portfolio und Asset Management

Im ersten Halbjahr konnten mehrere Projekte erfolgreich abgeschlossen werden. Bereits vor Abschluss der Bauarbeiten beginnt das Asset Management mit den Vorbereitungen für die Erstvermietung der Liegenschaften.

Besonders in Basel und Zürich wurde hervorragende Arbeit geleistet. Mit dem Abschluss des Grossprojekts an der «Austrasse» in Zürich wurden 269 Wohnungen fertiggestellt, die auf grosse Resonanz stiessen. Die Vielzahl an Bewerbungen und Anfragen wurde professionell und effizient von unseren Asset Management und der Bewirtschaftung bearbeitet. Auch logistisch war der Bezug der Liegenschaften eine Herausforderung, die jedoch durch ein detailliertes Einzugskonzept optimal gelöst werden konnte. Dank der engen und erfolgreichen Zusammenarbeit mit unseren externen Partnern (Vermarkter, Totalunternehmer, Bewirtschafter etc.) konnte bei der Fertigstellung eine Vermietungsquote von rund 98 Prozent erreicht werden. Wir sind zuversichtlich, dass die restlichen Wohnungen bis Jahresende ebenfalls vermietet werden können.

Die fertiggestellte Liegenschaft in Basel, «Sempacherstrasse 20-24», konnte nach Bauvollendung vollständig vermietet werden. Insgesamt wurden 36 Wohnungen saniert, die nun eine qualitativ hochwertige Wohnmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und Bahnhof bieten. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist die Liegenschaft optimal gelegen und besonders attraktiv für Mieter, die Wert auf zentrale und bequeme Mobilität legen.

Zusätzlich konnten eine erfahrene Asset Managerin und Construction Managerin eingestellt werden, die künftig für die Zürich Anlagestiftung tätig sein werden. Wir freuen uns sehr, diese fachkundigen Mitarbeiterinnen in unserem Team willkommen zu heissen und sind überzeugt, dass sie einen wertvollen Beitrag zu unserer weiteren erfolgreichen Entwicklung leisten werden.



Investitionen/Desinvestitionen

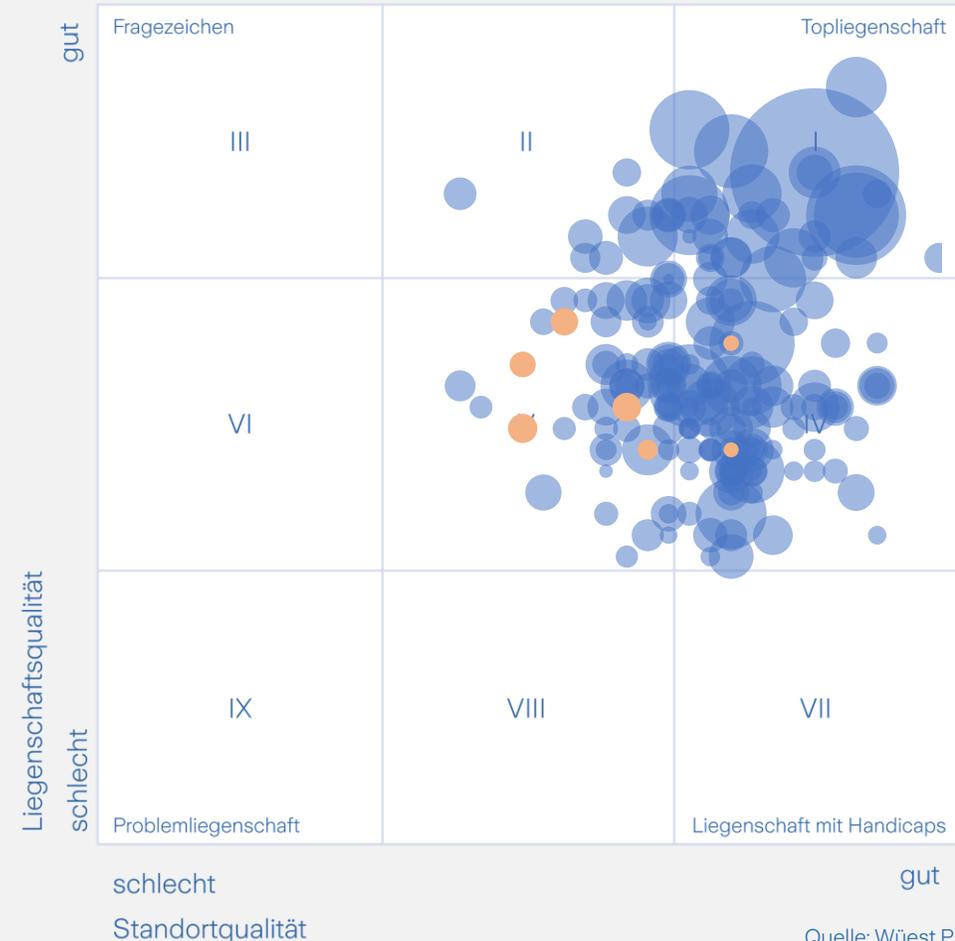
Ankäufe

Nachdem im vierten Quartal 2023 neun erstklassige Liegenschaften in Genf, Luzern und Zürich erworben wurden, haben wir auch im ersten Halbjahr 2024 intensiv Opportunitäten geprüft. Aufgrund unserer soliden finanziellen Lage konnten wir zahlreiche Opportunitäten im Detail analysieren, insbesondere ein Portfolio mit mehreren attraktiven Liegenschaften. Allerdings entsprachen die Preisvorstellungen nicht unseren Werterwartungen, was zu keinem Kauf führte. Dies unterstreicht unsere Disziplin und unseren konsequenten Fokus auf die Interessen unserer Investoren, wodurch im ersten Halbjahr 2024 keine Erweiterung des bestehenden Portfolios erfolgte.

Verkäufe

Das Portfoliomanagement prüft kontinuierlich die optimale Zusammensetzung des Bestandes, was auch die Identifikation nicht strategischer Liegenschaften und deren Veräusserung bei Bedarf umfasst. Im Jahr 2023 wurden sieben Liegenschaften identifiziert, die aufgrund ihres Volumens und ihrer Lagequalität nicht mehr ins Portfolio passen. Die Vorbereitungen für diese Verkäufe wurden bereits im Vorjahr getroffen und die Veräusserungen erfolgten im ersten Halbjahr 2024. Der durchschnittliche Buchwert der Liegenschaften lag bei rund 7 Millionen Schweizer Franken, jedoch konnten alle am Markt deutlich über diesem Wert veräussert werden, was zu einem Gesamtverkaufsvolumen von 56,4 Millionen Schweizer Franken führte. Die veräusserten Objekte sind in der Portfoliomatrix orange markiert.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wüest 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 auf, dass die Mieterschaft im 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 Labelstrategie, die im Jahr 2023 ausgearbeitet wurde, 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» abgestellt. Die Zielsetzung besteht darin, bei allen geeigneten Bauprojekten konsequent ein passendes Label anzustreben. Zusätzlich wird bei Projekten ein Zurich Invest-interner Baustandard angewandt, welcher sich nach bestehenden Zielvorgaben der angestrebten Liegenschaftsqualität, Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet.

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

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

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2022
Abdeckungsgrad	82%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	43,0%
– Heizgas, fossil	37,2%
– Biomasse	0,0%
– Nah- & Fernwärme	12,3%
– Elektrizität	7,5%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	112,6
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	11'428
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	21,4

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 einsehbar. Als Anleger der Zürich Anlagestiftung sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.