

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Wohnen Schweiz

Halbjahresbericht 2022

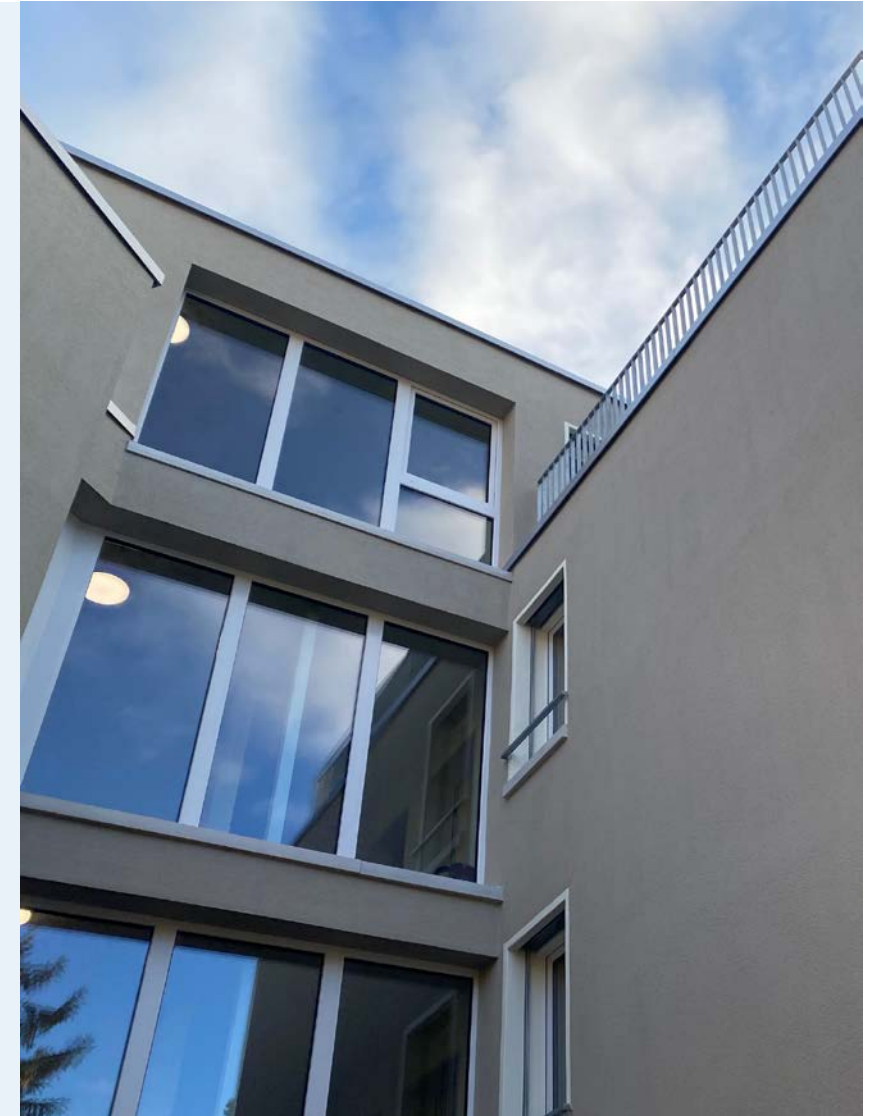
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



Das **Investoreninteresse** an Schweizer Wohnimmobilien verzeichnete trotz steigender Inflation, Finanzierungskosten und Marktunsicherheiten aufgrund des Ukraine-Krieges **im ersten Halbjahr 2022 keinen Rückgang**. Der Konflikt verschärfte jedoch die **Lieferengpässe bei Baumaterialien**. Der Baupreisindex stieg in der Schweiz stark an und liegt momentan bei 7,7 Prozent. Der anhaltende **Fachkräftemangel und die Ressourcenknappheit** stellen die Totalunternehmer bei der fristgerechten Fertigstellung der Bauvorhaben vor grosse Herausforderungen

Die **Nachfrage nach Mietwohnungen** ist trotz einer leicht steigenden Tendenz im Allgemeinen **unverändert** geblieben. Hauptgrund hierfür ist die demografische Entwicklung, die mit netto 60'000 Personen pro Jahr die Nachfrage stützt. Auch steigende Hypothekenzinsen, die ein Eigenheim unerschwinglicher machen, stärken die Nachfrage nach Mietwohnungen.

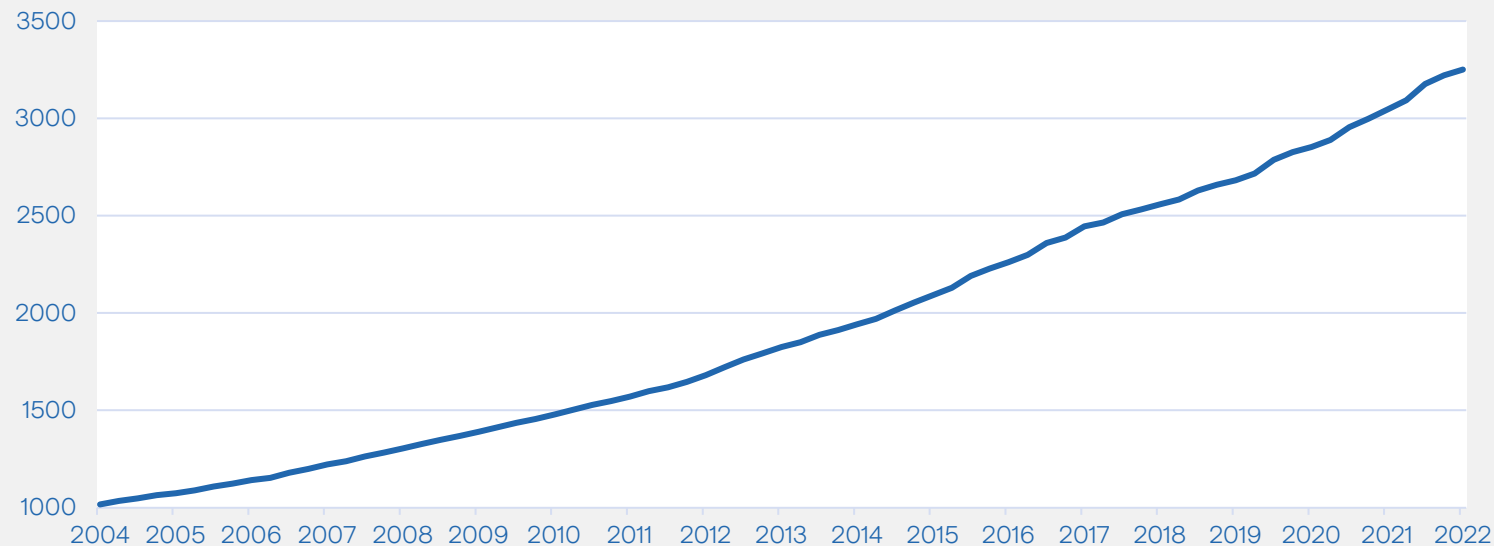
Trotz der zunehmenden Verbreitung des flexiblen Arbeitens sind **städtische Lagen und lokale Zentren nach wie vor sehr gefragt**. Eine Abwanderung in ländliche Gebiete wird nicht verzeichnet. Allerdings steigt die **Nachfrage nach grösseren Wohnungen**. In den besten Wohnlagen übertrifft die weiterhin robuste Nachfrage das Angebot bei Weitem. Diese Situation wird sich durch die sinkende Bautätigkeit der vergangenen Monate in Zukunft noch verstärken. Der Zinsschritt der SNB Mitte Juni hat noch keinen Einfluss auf die Transaktionspreise gezeigt.



Die 177 Objekte der Anlagegruppe weisen per 30. Juni 2022 einen Gesamtportfoliowert (GAV) von 2,9 Milliarden Schweizer Franken aus. Höhere Sanierungstätigkeiten tragen mit 3,3 Prozent massgeblich zur Leerstandsquote von 7,6 Prozent bei.

Die Halbjahresrendite 2022 beträgt überdurchschnittliche 2,3 Prozent und setzt sich aus einer stabilen Einkommensrendite von 0,9 Prozent sowie einer Wertänderungsrendite von 1,4 Prozent zusammen. Somit liegt die Performance deutlich über der KGAST-Benchmark von 1,8 Prozent.

## Entwicklung Anteilswert

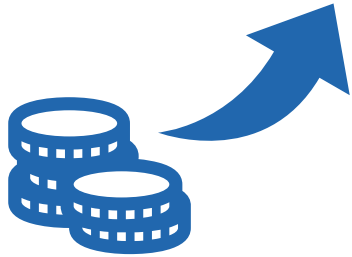


### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	2'924'525'086
Nettoinventarwert (NAV)	2'448'567'891
Nettoinventarwert pro Anteil	3'251
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	177
EBIT-Marge	65,92%
Fremdfinanzierungsquote	11,32%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,71%

### Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	2,31%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	5,86%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,71%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7,47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,63%



Anstieg der Bundesanleihen  
und Zinssätze



Leichte Korrektur der  
Diskontsätze erwartet



Strategie mit Fokus auf  
hochwertige Objekte  
bewährt sich

Die steigende Inflation zur Jahresmitte führte zu einem Anstieg bei Bundesanleihen und Zinssätzen. Dem folgte ein unerwarteter Zinsschritt der SNB, der auf einen Richtungswechsel hindeutet. Bei den Bewertungen erwarten wir eine leichte Korrektur der Diskontsätze auf Assets mit qualitativen Kompromissen wie Alter, Struktur und Nachhaltigkeit. Unsere Strategie mit Fokus auf hochwertige Objekte an den besten Lagen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen sollte sich bewähren. Entsprechend ist das Gefäss bestens auf mögliche Veränderungen vorbereitet.

Das Wohnsegment hat sich grundsätzlich als stabil und robust erwiesen. Dennoch war in den Randregionen und in den Städten mit politisch verursachten Unsicherheiten ein verstärktes Asset Management erforderlich. Die Überprüfung, Planung und Umsetzung der jeweiligen Liegenschaftsstrategien waren deshalb zentrale Aufgaben des Asset-Management-Teams.

## **Ersatzneubau Austrasse, Zürich**

Der Ersatzneubau der Liegenschaften an der Austrasse in Zürich steht nach dem erfolgreichen Ankauf weiterer zwei Gebäude im Fokus. Die Abbrucharbeiten begannen im Herbst 2021. Das Projekt besteht aus drei freistehenden Gebäudekomplexen mit über 269 Wohnungen. Zwei Komplexe sollen ausschliesslich wohnwirtschaftlich, einer sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt werden. Der Bau wird 2024 fertiggestellt und eine SNBS-Zertifizierung Gold-Level erhalten. Damit erfüllt das Projekt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und die Minergie-Eco-Anforderungen.

## **Zelgstrasse, Zürich/Fähnlibrunnenstrasse, Küsnacht**

Um der gestiegenen Nachfrage an guten Lagen in Ballungszentren Rechnung zu tragen, werden aktuell im Kanton Zürich zwei weitere Wohnliegenschaften saniert. Dank der hervorragenden Lage an der Zelgstrasse in Zürich und der Fähnlibrunnenstrasse in Küsnacht sowie der Projektqualität konnten bereits mehrere Monate vor dem Bauabschluss erfolgreiche Vermietungen verzeichnet werden. Das Mietzinspotenzial der Assets wird vollumfänglich erreicht werden. Die Erträge für das Portfolio können langfristig gesteigert werden.



## Ankäufe

Per Ende Juni 2022 konnte mit dem zweiten Teil (54 Prozent) des Entwicklungsprojekts an der Austrasse eine Transaktion der grössten Liegenschaft des Vehikels vollzogen werden. Der erste Teil (46 Prozent) wurde bereits im Dezember 2021 akquiriert. Die Anlagegruppe ist nun die alleinige Eigentümerin des gesamten Projekts mit einem Marktwert von 279 Millionen Schweizer Franken. In den nächsten zwei Jahren werden ca. 100 Millionen Schweizer Franken investiert, um den angestrebten Marktwert nach Vollvermietung von über 400 Millionen Schweizer Franken zu erreichen. Der marginal sinkenden Portfoliorendite während der Realisierungsphase steht eine deutliche Verbesserung des Qualitätsprofils im Portfolio gegenüber.

Gleichzeitig konnte im Juni eine weitere Wohnüberbauung für das Portfolio mit einem Marktwert von über 46 Millionen Schweizer Franken zugekauft werden. Die 2019 errichteten Wohnliegenschaften bestehen aus sechs Gebäuden im Zentrum von St. Erhard. Sie weisen eine hohe bauliche Qualität und nachhaltige Qualitätsmerkmale auf. Dazu gehören u.a. extensiv begrünte Dächer mit Photovoltaikanlagen und eine Erdsonde mit Wärmepumpe.

## Verkäufe

Die grosse Nachfrage nach Renditeliegenschaften wurde genutzt, um eine bereits Ende 2021 initiierte Portfoliobereinigung vorzunehmen. Diese wird voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen. Bis 30. Juni konnten vier Liegenschaften, die nicht mehr der Portfoliostrategie entsprechen, mit Gewinn veräussert werden. Weitere drei Objekte stehen noch im Verkaufsprozess.

## ESG

Mit unserer seit mehreren Jahren betriebenen nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung verfolgen wir das Ziel, die betreuten Liegenschaften im Jahr 2050 klimaneutral zu bewirtschaften (Net Zero). Die Emissionen im Bestandsportfolio wurden zwischen 2010 und 2020 bereits um mehr als 20 Prozent reduziert. Bis 2025 soll eine weitere Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 Prozent (insgesamt -40 Prozent) erreicht werden.