



# Immobilienbericht

Immobilienbericht zum Geschäftsbericht 2021/2022 der Swisscanto Anlagestiftung



Swisscanto  
Anlagestiftungen



# Inhaltsverzeichnis

## Immobilienbericht

- 04** Das Geschäftsjahr im Überblick  
«Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz»
- 05** Nachhaltigkeit
- 07** Umweltkennzahlen
- 08** Vermögens- und Erfolgsrechnung
- 12** Kennzahlen
- 13** Liegenschaftenverzeichnis
- 19** Hypothekarschulden
- 20** Bericht der Schätzungsexperten

## Immobilienmarkt Schweiz

Das Wirtschaftsumfeld im Geschäftsjahr 2021/2022 lässt sich in zwei Phasen aufteilen. In der ersten Phase – das heisst im zweiten Halbjahr 2021 – konnte ein robustes Wirtschaftswachstum verzeichnet werden, während gleichzeitig die Zinsen trotz anziehender Inflation im negativen Bereich verharrten. Dies stützte auch die Investitionsnachfrage nach Immobilienanlagen. Insbesondere Mehrfamilienhäuser und kommerzielle Core-Liegenschaften an Zentrumslagen verteuerten sich nochmals und die Ankaufsrenditen im Wohnsektor und für erstklassige Büroimmobilien sanken weiter.

Seit dem Jahreswechsel und verstärkt seit Beginn des Ukraine-Kriegs Ende Februar trübten sich die Aussichten ein und die Unsicherheiten stiegen an. Die langfristigen Zinsen zogen deutlich an. Die Renditen der 10-jährigen Schweizer Bundesobligationen stiegen im ersten Halbjahr 2022 von –0,1% auf deutlich über 1,0% an (bevor sie im Juli wieder unter die 1%-Marke sanken). Die Reaktion an den Immobilienanlagemärkten auf den Zinsanstieg war uneinheitlich. Kotierte Schweizer Immobilienprodukte mussten nach anfänglichem Zögern Preisabschläge hinnehmen, während sich NAV-basierte Produkte wie Anlagestiftungen einmal mehr als Stabilitätsanker bewiesen. Auf dem direkten Anlagemarkt für Schweizer Renditeliegenschaften war bis Mitte Jahr noch wenig von einem veränderten Investorenverhalten bzw. höheren Ankaufsrenditen zu spüren.

Eine bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz blieben die insgesamt robusten Mietermärkte. Die Flächen- nachfrage in den grossen kommerziellen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhielt sich während des gesamten Geschäftsjahres über solide. Im Wohnungsmarkt nahm die Knappheit in vielen Gegenden sogar noch zu. Die Anzahl der Leerwohnungen in der Schweiz ist, gemäss dem Bundesamt für Statistik, letztes Jahr zum ersten Mal seit zwölf Jahren gesunken. Diese Entwicklung dürfte sich vorerst fortsetzen, denn der Mietwohnungsbau hat den Höhepunkt überschritten und hält landesweit nicht mehr mit dem Anstieg der Nachfrage Schritt.

Insgesamt war das Marktumfeld über das ganze Geschäftsjahr 2021/2022 für nichtkotierte Immobilienanlagen nach wie vor vorteilhaft.

## Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2021/2022 ein gutes Ergebnis erzielt. Der Gesamterfolg erhöhte sich deutlich auf CHF 418,9 Mio. (CHF 343,3 Mio. im Vorjahr). Basierend auf dem starken Ergebnis konnte eine Anlagerendite (GT Klasse), von 5,51% (Vorjahr: 4,75%) erzielt werden. Die Jahresperformance von 4,98% liegt leicht unter dem KGAST Immo-Index Gemischt (5,25%). Das erfreuliche Ergebnis begründet sich mit einem höheren Nettoertrag (CHF 231,3 Mio., Vorjahr CHF 226,2 Mio.) sowie mit realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinnen.

Der Portfoliowert entwickelte sich mit einer Nettoaufwertung von 2,2% erneut positiv. Vor allem gut gelegene Wohnliegenschaften stützten diese Aufwertung, die insgesamt zu nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 169,0 Mio. (Vorjahr CHF 102,2 Mio.) führte. Zudem konnten mit selektiven Verkäufen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften die Portfolioqualität gesteigert und gleichzeitig substanzielle Kapitalgewinne von CHF 18,6 Mio. (Vorjahr CHF 14,8 Mio.) realisiert werden.

Das Gesamtvermögen erhöhte sich von CHF 8'616,0 Mio. auf CHF 9'050,7 Mio. per 30.06.2022. Dieser Anstieg resultierte aus höheren Verkehrswerten, Einwertungen abgeschlossener Bauprojekte sowie Akquisitionen, die aus dem thesaurierten Nettoertrag finanziert wurden. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich leicht von 7,72% auf 6,88%. Die latenten Steuern haben sich aufgrund der Aufwertungen und der Anpassungen infolge der Transaktionen von CHF 295,2 Mio. auf CHF 338,2 Mio. erhöht. Das Nettovermögen stieg von CHF 7'549,6 Mio. im Vorjahr auf CHF 7'966,2 Mio. an.

## Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich unverändert durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2022 war die Anlagegruppe in 225 Bestandesliegenschaften und 7 sich im Bau befindende Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 8'882,0 Mio. (Vorjahr CHF 8'503,0 Mio.) investiert. Rund die Hälfte (49,1%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (21,8%), Gewerbe (8,7%) und Verkauf (10,4%) generierten den restlichen Ertrag. Die Wertänderung des Portfolios war mit 2,2% ein weiteres Mal positiv, insbesondere die Wohnliegenschaften profitierten von einer deutlichen Wertsteigerung. Die Mietausfallquote konnte weiter abgebaut werden, von 6,6% im Vorjahr auf 6,2%. Bedeutende neue

langfristige Geschäftsmietverträge konnten u.a. im A-One Business Park in Rolle, in der Büro- und Gewerbeliegenschaft Origami Geneva in Petit-Lancy, an der Bederstrasse in Zürich sowie in den innerstädtischen Liegenschaften an der Rue Pierre Fatio 7, 9 in Genf und an der Löwenstrasse in Zürich abgeschlossen werden. Ausserdem stützten die insgesamt rückläufigen Wohnungsleerstände diese Entwicklung. Die EBIT-Marge (75%, Vorjahr 76%) und die Betriebsaufwandquote (0,39%, Vorjahr 0,39%) bewegten sich seitwärts. Die Nettorendite reduzierte sich primär aufgrund von Aufwertungen und Zukäufen (3,04%, Vorjahr 3,15%).

## Anlagetätigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Akquisitionen mit einem Gesamtverkehrswert von knapp CHF 98,7 Mio. an exzellenten Lagen in den Städten Lausanne und Zürich getätigt. Die vollvermietete Büroliegenschaft Rue du Lion d'Or 3, 5, 7 & Rue de Bourg 26 (CHF 83,9 Mio.) befindet sich zentral in der Lausanner Altstadt und die Wohnliegenschaft Pestalozzistrasse 38 (CHF 14,8 Mio.) an bevorzugter Wohnlage am Zürichberg. Durch den Erwerb dieser beiden attraktiven Core-Liegenschaften wird die Portfolioqualität der Anlagegruppe weiter gestärkt. Auf der anderen Seite wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 drei Mehrfamilienhäuser in Birr, Gossau sowie Urtenen-Schönbühl, drei Gewerbeliegenschaften im Kanton Neuenburg sowie eine kleine Stockwerkeigentum-Einheit in St. Moritz verkauft. Mit diesen Verkäufen konnte einerseits das Portfolio weiter bereinigt werden, andererseits führten sie zu einem attraktiven realisierten Kapitalgewinn von CHF 18,6 Mio., da die Liegenschaften rund 34,5% über den letzten Bilanzwerten veräussert werden konnten. Drei weitere Liegenschaften im Grossraum Zürich (Stadt Zürich, Thalwil, Männedorf) mit einem Verkehrswert von insgesamt rund CHF 159 Mio. wurden mit Eigentumsübertrag nach Bilanzstichtag im Juli 2022 zugekauft, weshalb sie für den Geschäftsabschluss noch nicht im Immobilienvermögen berücksichtigt wurden.

Auch bei den Neubauten konnten bedeutende Erfolge verbucht werden. Einerseits konnten die Büro- und Gewerbeliegenschaft MANUFAKT in Zürich Altstetten (CHF 88,2 Mio.) und die gemischtgenutzte Überbauung Rue Du Temple in Rolle VD (CHF 94,3 Mio.) fertiggestellt und mit einem Gesamtverkehrswert von rund CHF 182,5 Mio. und einem Einwertungsgewinn von CHF 22,9 Mio. erstmals im Bestandesportfolio zu Verkehrswerten bilanziert werden. Andererseits schritten die laufenden Bauprojekte planmässig voran. So fand beispielsweise im Mai das Richtfest für die Wohnüberbauung Verdiana an Bestlage in Zürich Witikon statt. Die fünf

Gebäude mit insgesamt 123 neuen Mietwohnungen und zwei Gemeinschaftsräumen können im Verlauf des Frühjahrs 2023 termingerecht von den Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Bei dem Wohnbauprojekt Am Dych auf dem früheren Lackerlihuus-Industrieareal in Basel-Münchenstein wurde zudem das Baugesuch im Januar 2022 rechtskräftig bewilligt, so dass zeitnah mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

## Ausblick

Die Anlagegruppe hält an der bewährten Strategie fest. Dabei wird das Portfolio weiter optimiert. Einerseits mit dem graduellen Verkauf von Objekten an dezentralen Lagen ohne Potenzial oder mit einer schwierigen Vermietungssituation, andererseits mit der Wiederanlage des thesaurierten Nettoertrages in Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte mit Core-Charakter. Beim Bestandesportfolio steht ausserdem die kontinuierliche Optimierung der Vermietungssituation im Vordergrund. Rechtskräftig bewilligte Bauprojekte werden ab dem Geschäftsjahr 2022/23 neu gemäss geschätzten Verkehrswerten (Marktwerte) bilanziert. Nicht rechtskräftig bewilligte Projekte werden grundsätzlich weiterhin nach aufgelaufenen Kosten ausgewiesen. Hinsichtlich Nachhaltigkeit wird beabsichtigt, im Herbst 2022 zum ersten Mal ein GRESB-Rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark) für die Anlagegruppe zu publizieren. Zudem wird ein konkreter CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das Portfolio entwickelt.

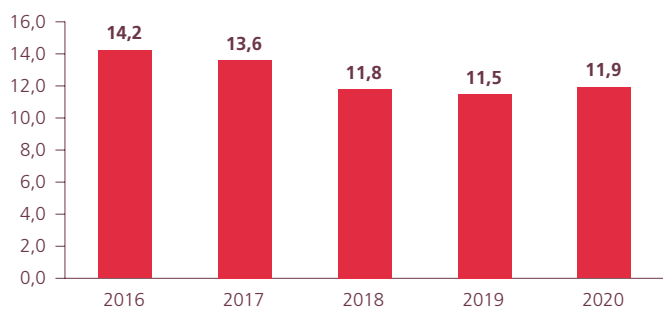
## Nachhaltigkeit

Basierend auf den übergeordneten Grundsätzen (Einhaltung der Principles for Responsible Investment und Umsetzung des Pariser Klimaabkommens) bildet die Nachhaltigkeit seit Langem ein zentrales Handlungskriterium beim Asset Management der Zürcher Kantonalbank. Ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wird über die ganze Wertschöpfungskette des Immobilienmanagements ein hohen Stellenwert beigemessen. Die Nachhaltigkeitsstrategie für die Immobilienprodukte beinhalten Ausschlusskriterien bei Geschäftspartnern, einen ES-Integration-Ansatz beim Anlageprozess sowie ambitionierte Reduktionsziele bei der Treibhausgasemission im Immobilienportfolio.

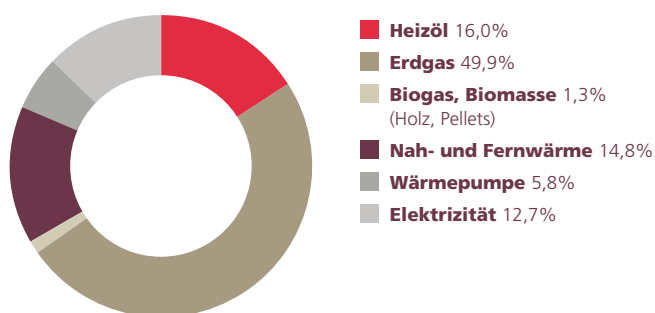
Bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion orientieren wir uns an Zielwerten, die kompatibel mit dem Pariser Klimaübereinkommen sind. Die Anlagegruppe konnte diesbezüglich bereits Fortschritte verzeichnen. Der Anteil erneuerbarer Energien liegt beim Energieträgermix per 2020 bei rund 22% und die Treibhaus-

gasemissionsintensität bei 11,9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO<sub>2</sub>-effizientere Energieträger wird auch zukünftig fortgesetzt werden. Detaillierte Umweltkennzahlen können in der entsprechenden Tabelle auf Seite 7 des Immobilienberichts nachgelesen werden.

### Entwicklung Emissionsintensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



### Energieträgermix Immobilienportfolio



### Nachhaltigkeitskennzahlen\*

Energieintensität	80,4 kWh/m <sup>2</sup>
Anteil erneuerbare Energie	21,7 %
Emissionsintensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	11,9

\* Letztes Messjahr: 2020; Endenergie klimakorrigiert, pro Energiebezugsfläche, Scope 1 und 2

<b>Umweltkennzahlen</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Energiebezugsfläche mit Messwerten (m <sup>2</sup> )	1'301'300	1'291'400
Abdeckungsgrad (Anteil an Gesamtfläche)	77,8%	78,0%
<b>Energie-Intensität (kWh/m<sup>2</sup>) (a)</b>	<b>78,5</b>	<b>80,4</b>
Energieverbrauch gemessen (MWh)	102'200	103'820
Anteil erneuerbare Energie gesamt (c)	22%	22%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %		
<b>Brennstoffe</b>	<b>65%</b>	<b>67%</b>
Heizöl	16,7%	16,0%
Erdgas (5)	47,0%	49,4%
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	1,3%	1,3%
<b>Wärme</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>
Bezug von Nah- und Fernwärme	15,2%	14,8%
Genutzte Umweltwärme (3)	4,4%	4,2%
<b>Elektrizität</b>	<b>15%</b>	<b>14%</b>
Strombezug für Wärmepumpen	1,6%	1,6%
Strombezug Allgemein	13,8%	12,7%
<b>Emissions-Intensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) (b)</b>	<b>11,5</b>	<b>11,9</b>
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO <sub>2</sub> e)	14'980	15'360
Aufteilung der Emissionen in %		
<b>Scope 1</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>
Heizöl (1)	29,0%	27,5%
Erdgas (1), (5)	58,4%	60,7%
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0,2%	0,2%
<b>Scope 2</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>
Nah- und Fernwärme (2)	11,4%	10,4%
Umweltwärme (3)	0,0%	0,0%
Elektrizität Wärmepumpen (4)	0,1%	0,1%
Elektrizität Allgemein (4)	0,9%	1,0%
<b>Wasser-Intensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) (a)</b>	<b>0,699</b>	<b>0,728</b>
Wasserverbrauch gemessen (m <sup>3</sup> ) (6)	909'700	939'550

<sup>a</sup> Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte (Kalenderjahr 2019, 2020) für die angegebene Energiebezugsfläche EBF. Der angegebene Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der EBF mit Messwerten an allen im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres (ohne Neu- und Umbau-projekte). Brennstoffe sind mit ihrem Brennwert berechnet. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT. Unsicherheitsbereich  $\pm 8\text{kWh/m}^2$  mit 95% Wahrscheinlichkeit.

<sup>b</sup> Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen. Unsicherheitsbereich  $\pm 1,2\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$  mit 95% Wahrscheinlichkeit.

<sup>c</sup> Anteil erneuerbarer Energie am gemessenen Energieverbrauch besteht aus den erneuerbaren Brennstoffen und erneuerbaren Anteilen in der zugeführten Wärme und Elektrizität.

<sup>1</sup> Mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.

<sup>2</sup> Mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittmix Fernwärme Schweiz VFS-Mitglieder aus Jahresberichte Fernwärme Schweiz 2019, 2020 mit Emissions-faktoren nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol

<sup>3</sup> Die mit Wärmepumpen genutzte Umweltwärme ist aus dem gemessenen Stromverbrauch der Wärmepumpen berechnet. Für die Berechnung wurde ein durchschnittliche Jahres-Arbeitszahl JAZ von 3,5 verwendet.

<sup>4</sup> Mit Emissionsfaktor Elektrizität des Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

<sup>5</sup> Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

<sup>6</sup> Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

<b>Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)</b>	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Übrige Aktiven</b>		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	<b>74'797</b>	36'385
Kurzfristige Forderungen	<b>83'413</b>	64'454
Anzahlungen	<b>0</b>	962
Aktive Rechnungsabgrenzung	<b>10'463</b>	11'245
<i>Total übrige Aktiven</i>	<b>168'673</b>	113'046
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	<b>358'248</b>	397'362
Angefangene Bauten (inkl. Land)	<b>298'020</b>	320'103
Fertige Bauten (inkl. Land)	<b>7'602'910</b>	7'168'461
Miteigentumsanteile	<b>622'828</b>	617'028
Beteiligungen	<b>10</b>	10
<i>Total Immobilien</i>	<b>8'882'016</b>	8'502'964
<i>Gesamtvermögen</i>	<b>9'050'689</b>	8'616'010
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
./i. Kurzfristige Verbindlichkeiten	<b>-66'975</b>	-69'309
./i. Passive Rechnungsabgrenzung	<b>-67'523</b>	-44'888
./i. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	<b>-611'375</b>	-656'500
./i. Rückstellungen	<b>-439</b>	-454
./i. Latente Steuern	<b>-338'215</b>	-295'229
<i>Total Fremdkapital</i>	<b>-1'084'527</b>	-1'066'380
<i>Nettovermögen</i>	<b>7'966'162</b>	7'549'630



<b>Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)</b>	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	<b>329'451</b>	322'102
./. Minderertrag Leerstand	<b>-19'802</b>	-20'902
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	<b>-719</b>	-371
Übrige Erträge aus Liegenschaften	<b>2'231</b>	2'011
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>	<b>311'161</b>	302'840
Instandhaltung	<b>-21'510</b>	-21'519
Instandsetzung	<b>-3'784</b>	-4'247
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>	<b>-25'294</b>	-25'766
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	<b>-8'984</b>	-8'641
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	<b>681</b>	4'067
Versicherungen	<b>-2'433</b>	-2'228
Bewirtschaftungshonorare	<b>-12'705</b>	-11'830
Vermietungs- und Insertionskosten	<b>-1'772</b>	-2'720
Steuern und Abgaben	<b>-6'815</b>	-6'798
Übriger operativer Aufwand	<b>-2'409</b>	-2'223
<i>Total operativer Aufwand</i>	<b>-34'437</b>	-30'373
<i>Operatives Ergebnis</i>	<b>251'430</b>	246'701
Aktivzinsen	<b>48</b>	6
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln	<b>-247</b>	-237
Aktivierete Bauzinsen	<b>885</b>	1'215
Baurechtszinserträge	<b>38</b>	76
Übrige Erträge	<b>12</b>	39
<i>Total sonstige Erträge</i>	<b>736</b>	1'099
Hypothekarzinsen	<b>-4</b>	-42
Erhaltene Negativzinsen	<b>379</b>	292
Sonstige Passivzinsen	<b>-68</b>	-96
Baurechtszinsen	<b>-661</b>	-660
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>	<b>-354</b>	-506
Geschäftsführungshonorar	<b>-21'100</b>	-20'912
Schätzungs- und Revisionsaufwand	<b>-</b>	-
Übriger Verwaltungsaufwand	<b>-590</b>	-317
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>	<b>-21'690</b>	-21'229
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	<b>19'617</b>	2'211
./. Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	<b>-18'391</b>	-2'054
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>	<b>1'226</b>	157
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	<b>231'348</b>	226'222
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	<b>18'585</b>	14'803
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	<b>18'585</b>	14'803
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>	<b>249'933</b>	241'025
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	<b>211'990</b>	129'047
./. Veränderung latente Steuern	<b>-42'986</b>	-26'812
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	<b>169'004</b>	102'235
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	<b>418'937</b>	343'260

	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)</b>		
Nettoerfolg	<b>231'348</b>	226'222
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	<b>231'348</b>	226'222
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	<b>16'019</b>	30'672
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	<b>177'700</b>	172'891
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	<b>37'629</b>	22'659
<b>Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)</b>		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	<b>7'549'630</b>	7'210'260
Zeichnungen	<b>596'764</b>	170'602
Rücknahmen	<b>-599'169</b>	-174'492
Ausschüttung	<b>-</b>	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	<b>418'937</b>	343'260
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	<b>7'966'162</b>	7'549'630
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres DT	<b>4'292'420</b>	5'025'995
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen DT <sup>1</sup>	<b>-2'096'047</b>	-733'575
Stand am Ende des Geschäftsjahres DT	<b>2'196'373</b>	4'292'420
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres GT	<b>37'781'006</b>	37'729'824
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen GT <sup>1</sup>	<b>339'573</b>	51'182
Stand am Ende des Geschäftsjahres GT	<b>38'120'579</b>	37'781'006
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres NT	<b>4'556'281</b>	3'487'649
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen NT <sup>1</sup>	<b>2'911'715</b>	1'068'632
Stand am Ende des Geschäftsjahres NT	<b>7'467'996</b>	4'556'281
<b>Inventarwert je Anspruch (in CHF)</b>		
Kapitalwert je Anspruch DT	<b>244.07</b>	233.23
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	<b>13.21</b>	10.84
Inventarwert je Anspruch DT	<b>257.28</b>	244.07
Kapitalwert je Anspruch GT	<b>153.16</b>	146.22
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	<b>8.44</b>	6.94
Inventarwert je Anspruch GT	<b>161.60</b>	153.16
Kapitalwert je Anspruch NT	<b>157.01</b>	149.46
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	<b>9.12</b>	7.55
Inventarwert je Anspruch NT	<b>166.13</b>	157.01

<sup>1</sup> Die Darstellung der Position wurde gegenüber dem letzten Jahr angepasst, hat jedoch keinen Einfluss auf den Wert.

## Bewertungsgrundsätze Liegenschaften

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Schätzungs-  
experten. Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der  
Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und  
zu Marktwerten bilanziert. Angefangene Bauten werden zu  
Anschaffungswerten (value at cost) bilanziert. Die Erstbe-  
wertung erfolgt grundsätzlich beim Kauf der Liegenschaft.  
Neubauprojekte werden hingegen erstmalig bei der In-  
betriebnahme bewertet. Der durchschnittliche Diskontsatz  
der Bestandesliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag  
30. Juni 2022 3,02% (Vorjahr 3,14%).

## Aktivierte Bauzinsen

Bauzinsen werden als Teil der Gestehungskosten aktiviert,  
solange die Gestehungskosten unter dem voraussichtlichen  
DCF-Wert liegen und sofern die Bauzinsen durch das ent-  
sprechende Gremium bewilligt worden sind.

## Kommissionen

Basierend auf dem Geschäftsbesorgungsvertrag wurden der  
Anlagegruppe Immobilien insgesamt CHF 1,8 Mio. Kauf-/  
Verkaufskommissionen sowie CHF 2,8 Mio. Baukommissionen  
belastet. Die Belastung durch die Kauf-/Verkaufskommission  
beträgt max. 1% des Liegenschaftenerkauf-/verkaufspreises. Die  
Belastung durch die Baukommissionen beträgt max. 3% der  
Bau-/Umbaukosten.

## Liquidationssteuern

Die Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstück-  
gewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen,  
welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden.  
Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt.  
Bei Liegenschaften welche zum Verkauf stehen wird, mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Die Handänderungssteuern wurden für jede Liegenschaftsposition separat ermittelt. Eine inner-, interkommunale sowie interkantonale Verrechnung von Grundstückverlusten mit Grundstückgewinnen wurde vorgenommen.

## Instandsetzungen/ Mieterausbauten

Bei den im Berichtsjahr durchgeführten Instandsetzungen wurden durchschnittlich 10% (Vorjahr 10%) der Investitionen über die Erfolgsrechnung abgeschrieben (werterhaltender Anteil).

## Nicht bilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau oder Instandsetzungsprojekten sind nicht bilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 41,7 Mio. (Vorjahr CHF 147,2 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen belaufen sich auf CHF 364,7 Mio. (Vorjahr CHF 305,3 Mio.). Zudem bestehen beurkundete Verträge für den Kauf einer Liegenschaft über CHF 40,0 Mio. sowie den Verkauf einer Liegenschaft über CHF 11,2 Mio. mit Eigentumsübertrag im zweiten Halbjahr 2022. Letztlich wurde ein Kaufrecht bis 30.06.2023 für ein Portfolio bestehend aus vier Liegenschaften über CHF 68,8 Mio. und ein Kaufrecht bis 30.09.2023 für eine Liegenschaft über CHF 17,2 Mio. gewährt.

## Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstichtag CHF 1'254 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 1'219 Mio.).

## Offenlegung von Leerständen

Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Baubeginn bis zur Baubeendigung weder Mieten noch Leerstände aus leerstehenden Flächen in der Erfolgsrechnung verbucht und es werden auch keine Leerstandskosten aktiviert. Im Berichtsraum betrifft dies folgende Objekte:

- Bussigny-près-Lausanne, Veillon Areal
- Genf, Quartet (rue de Lyon 114–120)
- Basel, Gerbergasse 70
- Lausanne, av. Edouard-Rod 6, 8, 10, 12
- Erlinsbach, Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14
- Petit-Lancy, Av. des Morgines 18

## Immobilien Responsible Schweiz<sup>1</sup>

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
<b>Konsolidiert</b>		
Mietausfallquote	<b>6,23%</b>	6,60%
Fremdfinanzierungsrate	<b>6,88%</b>	7,72%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>75,07%</b>	76,00%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	<b>0,39%</b>	0,39%
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>5,55%</b>	4,76%
Ausschüttungsrendite <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	0,00%
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>4,74%</b>	4,09%
Nettorendite der fertigen Bauten	<b>3,04%</b>	3,15%
Fremdkapitalquote	<b>11,98%</b>	12,38%
<b>Klassenspezifisch</b>		
Anlagerendite Klasse DT	<b>5,41%</b>	4,65%
Anlagerendite Klasse GT	<b>5,51%</b>	4,75%
Anlagerendite Klasse NT	<b>5,81%</b>	5,05%
TERisa (NAV) Klasse DT	<b>0,57%</b>	0,56%
TERisa (NAV) Klasse GT	<b>0,47%</b>	0,46%
TERisa (NAV) Klasse NT	<b>0,17%</b>	0,16%

### Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

	Berichtsjahr	Vorjahr
im Bau	<b>7,39%</b>	8,44%
ab 2000	<b>53,51%</b>	52,17%
1990–1999	<b>9,20%</b>	9,41%
1980–1989	<b>8,37%</b>	9,12%
1970–1979	<b>7,33%</b>	7,52%
1960–1969	<b>4,44%</b>	4,52%
bis 1959	<b>9,76%</b>	8,83%

<sup>1</sup> Die massgeblichen Kennzahlen gemäss OAK BV Weisung W-05/2013 sind auf swisscanto.com publiziert.

<sup>2</sup> Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

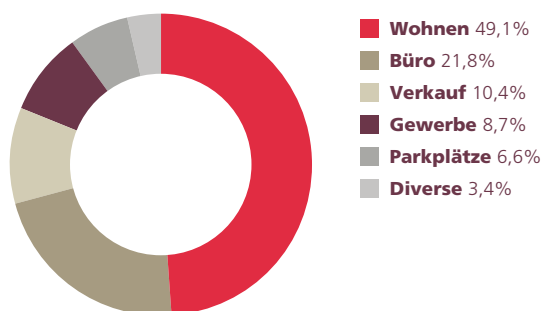
## Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Seit dem 18. März 2019 ist die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» für Barzeichnungen temporär geschlossen. Gleichzeitig besteht seit diesem Datum die Möglichkeit der Übertragung von Ansprüchen. Die Rückgabe von Ansprüchen ist weiterhin auf täglicher Basis mit einer Vorankündigung von einem Monat möglich.

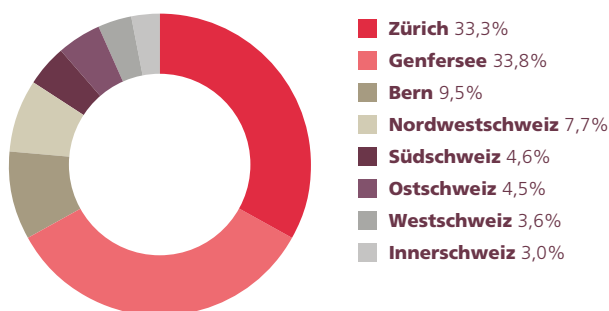
## Benchmark

Als Benchmark wird seit dem 1. Januar 2021 der «KGAST-Immo-Index Gemischt» angewendet.

### Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



### Aufteilung nach Regionen (in %)



## Liegenschaften per 30.06.2022

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	8'560	8'170
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	12'180	11'690
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	19'660	18'610
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	15'770	15'030
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	12'840	12'070
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	7'000	6'710
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	8'000	7'840
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	8'360	7'970
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	10'780	10'420
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	14'710	13'810
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	102'120	98'280
Benglen	Bodenacherstrasse 6,8,10,49,51	AEG	1974	22'070	21'010
Bern	Schützenweg 19,21,23	AEG	1906	6'370	6'280
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	4'900	4'710
Bern	Tellstrasse 28,30,30a	AEG	1958	9'620	9'370
Biel/Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46,48,48a / Neumarktstrasse 27,29,31,33 / Salomegasse 12,14,16 (Schüsspark)	AEG	2007	57'250	55'480
Binz	Im Gassacher 2-8,10,12	AEG	1995	39'790	38'510
Birr	Wydenstrasse 16,18,20	AEG	1984	0	6'570
Boll	Rämeggässli 76-98	AEG	2018	38'960	37'740
Bronschhofen	AMP-Strasse 11,15,17,17a	AEG	1998	16'420	16'060
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34,36,38,40,42,44,46	AEG	1982	21'460	20'160
Bülach	Im Rietpark 13,15,17,19	AEG	2004	22'400	21'570
Burgdorf	Amietstrasse 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	AEG	1996	19'590	19'540
Burgdorf	Thunstrasse 110,112,114,116	AEG	2002	8'970	8'900
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Riétaz 4,6	AEG	1984	11'580	11'330
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40,42	AEG	1989	9'210	8'980
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23,25	AEG	2003	28'410	27'690
Chur	Pulvermühlestrasse 5,11-15	AEG	1971	50'800	49'670
Chur	Sägenstrasse 22,24,28,30,32 (Rätia)	AEG	2006	43'900	43'270
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2,4,6,8,14,16	AEG	2002	46'640	44'450
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2,4,6,8,10,12,14,16	AEG	2010	29'980	29'260
Dübendorf	Giessenstrasse 13,15,17,19,21,23,25,27,29,31	AEG	2007	66'140	62'900
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33,35,37,39	AEG	2004	20'730	19'780
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8,10,12,14	AEG	1979	29'190	25'390
Etoy	Route de la Plantay 67,69,71	AEG	1981	8'510	8'330
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47,47a	AEG	1976	9'220	9'020
Genève	Chemin Frisco 2,3,5,7	AEG	1993	49'490	46'210
Genève	Parc du Château-Banquet 16,20,24,26	AEG	1956	118'150	112'650
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	AEG	1998	31'340	30'600
Genève	Rue du Vidollet 19,20,21	AEG	1953	83'030	79'350
Genève	Rue Viollier 5,6,7	AEG	1947	52'480	49'470
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3,5,7 / Allée Waldo 4,6,8 (Eikenott)	AEG	2013	59'920	57'920
Gland	Chemin de la Chavanne 5,7,9	AEG	1987	11'740	11'170
Gland	Rue du Midi 13,13b	AEG	1983	14'040	13'680
Gland	Rue du Riant-Coteau 120,122,124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	27'710	26'780
Gossau SG	Neuchlenstrasse 7,7a	AEG	1980	0	12'010
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12,14,16	AEG	1984	12'040	11'440
Hombrechtikon	Mythenweg 4,6,8	AEG	1972	10'330	9'680
Jona	Hummelbergstrasse 8,10,12,14,16	STWE (90,1/100)	1980	28'369	24'520
Kirchlindach	Nüchternweg 8a,12	AEG	2007	5'360	5'250
Kreuzlingen	Burgstrasse 31,33	AEG	1973	9'350	9'240
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52,54	AEG	1954	9'130	9'110
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	12'340	12'250

**Liegenschaften per 30.06.2022**

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17–19	AEG	1949	7'920	7'870
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'420	4'300
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'840	4'740
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11,13,15,17 / Heerstrasse 3,5,7,9 (Rotbachpark)	AEG	2006	65'100	63'600
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16,16a,18,20,20a,22 (Bäregg)	AEG	2004	14'590	14'390
Lausanne	Avenue de France 39,41	AEG	1950	17'350	17'630
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6,8,10,12	AEG	1947	37'280	18'910
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5,7	AEG	1997	13'000	12'130
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	4'010	3'930
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	20'350	19'750
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	25'100	25'090
Meilen	In der Au 28,30,36,38,42,44,48,50	AEG	1973	46'640	43'900
Mels	Bahnweg 7,9 / Sarganserstrasse 73,75 / Stadtergasse 20,22,24,26 (Stadterfeld)	AEG	2009	30'500	30'910
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f–h	AEG	2016	8'880	8'820
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	AEG	1967	63'610	61'400
Mollis	Rosenhofstrasse 41,43,45,47,49,51,53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	34'740	35'120
Moosseedorf	Sandstrasse 104,106,108,110,112,114,116,118,120	AEG	2014	31'730	31'080
Münsingen	Belpbergstrasse 32a–h	AEG	1996	15'480	15'200
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68,70,72,74,76,78	AEG	2003	18'830	18'590
Muri AG	Klosterfeldmatt 28,30,32,34	AEG	1994	12'970	12'320
Murten	Engelhardstrasse 60,62,64,66,72,74	AEG	1996	18'650	18'310
Muttenz	Heissgländstrasse 40,42	AEG	1962	7'160	7'130
Nyon	Chemin de la Fontaine 4,6a–b	AEG	2000	33'590	33'110
Nyon	Chemin des Plantaz 40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60	AEG	1989	27'990	27'090
Nyon	Route de l'Etraz 64,66,68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	59'010	57'520
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2006	10'680	10'350
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62,64,66,68,70	AEG	1986	19'900	18'920
Opfikon	Wright-Strasse 37,39,41,43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	62'200	59'880
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1–15,17,19 / Le Cheminet 14,16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	74'290	71'720
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13,15	AEG	1998	30'710	28'930
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38	AEG	2016	138'390	132'120
Pratteln	Habertürliweg 10,12 / Mühleweg 23,25	AEG	2004	18'350	17'670
Regensdorf	Roosstrasse 42a–e,44a–e (Rooswiese)	AEG	2011	94'130	90'540
Reiden	Parkweg 8a–d,10,12a–d,14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	35'600	35'020
Renens VD	Chêne 16ab,18ab	AEG	2017	26'690	26'220
Rolle	Avenue du Jura 50,52,54,56,58,60 (Baccara)	AEG	2006	54'820	53'110
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1,3	AEG	1972	17'700	17'530
Rothrist	Parkweg 1,3,5,7,9,11,13	AEG	2005	22'400	21'790
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3,5,7,9,11,13,15,17	AEG	2003	25'780	25'120
Schindleggi	Aeschstrasse 1,3–6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	27'360	26'470
Schöftland	Luzernerstrasse 10,16,18,20 (Suhrematt)	AEG	2008	15'770	15'380
Sierre	Rue de l'Industrie 42,44,46,48,50	AEG	2006	14'320	13'350
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a–d,23a–b (Les Aquarelles)	AEG	2006	28'210	27'960
St. Gallen	Turnerstrasse 32,34 (Vonwilpark)	AEG	2006	24'360	23'760
St. Gallen	Zweibruggenmühlestrasse 5,7,9,13,17 (Zweibruggenmühle)	AEG	2012	38'200	37'390
Steffisburg	Astrastrasse 20,20a	AEG	2002	8'660	8'530
Steffisburg	Günzenenstrasse 5,5a–c	AEG	1968	7'520	7'340
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52,52a,54,54a,56,56a,58,58a	AEG	1996	25'840	25'030
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a–e	AEG	2005	35'860	35'110
Thun	Frutigenstrasse 68,68a–b,68e	AEG	1969	17'450	17'130
Thun	Siedlungsstrasse 1,2,2a–b,4,4a,6,6a–b,8,8a,10,10a–b,12,12a (Lerchenpark)	AEG	2010	60'150	58'420
Thun	Von May-Strasse 18,20,22	AEG	1983	12'250	12'050

## Liegenschaften per 30.06.2022

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	10'710	9'850
Uetendorf	Dorfstrasse 27a,33a-b	AEG	2003	8'120	7'900
Uetligen	Grossackerweg 1,5,7	AEG	1987	7'360	7'160
Urtenen-Schönbühl	Feldeggstrasse 59,61,69,71,73	AEG	1984	0	11'940
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b,2a-b,3-10	AEG	2011	39'450	38'520
Uster	Seeweg 1,3 / Strandbadweg 2,4	AEG	2003	23'640	22'410
Versoix	Grand-Montfleury 18,20,22,24	AEG	1972	45'170	43'590
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	28'160	27'310
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	14'420	14'070
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	5'330	5'290
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7,9,11	AEG	2005	21'270	20'810
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1,3,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39, 41,43,45,47,49,51,53,55,57	AEG	1997	81'520	77'600
Visp	Mattaweg 1,3,5,7,9,11 (Weidlösser)	AEG	2010	37'990	36'960
Wallisellen	Zwickystrasse 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,26,28,30,32,34,36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	135'770	128'960
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1,3,5 / Weststrasse 62,64,66,68,70,72,74,76,78,80, 82,84 (Müli-Park)	AEG	2013	120'980	115'820
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20,22,24,26,28,30,32	AEG	1983	19'570	18'620
Wil SG	St. Gallerstrasse 60,60a,62,62a-b,64,64a-b,66,66a-b,68,68a	AEG	2005	52'350	51'380
Winterthur	Gottfried Keller-Strasse 77	AEG	1964	6'520	6'140
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	4'860	4'780
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40,42,44,46,48 / Zürcherstrasse 52,54,56,58,60	AEG	2016	97'450	92'300
Winterthur	Rebenweg 40,42,44	AEG	1990	19'180	18'170
Zollikofen	Alpenstrasse 7,9,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,55,57,59,61,81,83,85, 87,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123,125,127,129,131, 133,135	AEG	1998	76'730	75'090
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24,26,30,32,34 / Häberlimattweg 17,19,21,23,25 (Häberlimatte)	AEG	2003	34'910	34'110
Zürich	Bachmannweg 25,27,29,31,33,35,37,39,41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	94'720	88'920
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	142'440	131'330
Zürich	Hagenholzstrasse 66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Andreasark)	MEG (50/100)	2006	86'095	80'310
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	6'630	6'120
Zürich	Pestalozzistrasse 38	AEG	1900	14'810	0
Zürich	Schwandenholzstrasse 226,228,230,232	AEG/BR	1982	19'970	14'500
Zürich	Werdstrasse 120,122,124,126,128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	164'310	152'880
<b>Total Wohnliegenschaften</b>				<b>4'368'674</b>	<b>4'190'420</b>

**Liegenschaften per 30.06.2022**

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF
<b>Liegenschaften mit gemischter Nutzung</b>					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	AEG	2008	<b>39'250</b>	39'170
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	<b>5'420</b>	5'220
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	<b>9'630</b>	9'280
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	<b>18'480</b>	17'940
Bellinzona	Viale Stazione 21,23	AEG	1910	<b>16'650</b>	17'180
Binningen	Hauptstrasse 38,40	AEG	1934	<b>7'990</b>	7'970
Bottighofen	Schulstrasse 6,8	AEG	1996	<b>8'110</b>	8'020
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10,12,14,16,18	AEG	1965	<b>53'790</b>	52'560
Dübendorf	Überlandstrasse 198,200,202,204,206,208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	<b>49'600</b>	49'570
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20,22,26a	AEG	1963	<b>33'770</b>	30'790
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	<b>19'500</b>	18'750
Genf	Rue de Lausanne 45,47	AEG	1987	<b>71'210</b>	68'720
Genf	Rue de Lyon 8,10	AEG	1965	<b>29'430</b>	28'480
Genf	Rue Viollier 8,9,10	AEG	1991	<b>34'800</b>	33'480
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	<b>31'670</b>	29'590
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1,3,4,5,7,11,13,15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	<b>51'500</b>	50'410
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	<b>4'430</b>	4'430
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	AEG	1956	<b>24'710</b>	27'290
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	<b>13'840</b>	13'730
Monthey	Centre Trollietta	MEG (33.3/100)	2013	<b>23'661</b>	23'615
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	<b>15'140</b>	15'010
Oberwil	Bachstrasse 2,4,6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	<b>13'230</b>	13'270
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	<b>11'200</b>	11'340
Peseux	Rue du Clos 1,3,5 (Parc du Château)	AEG	2005	<b>20'660</b>	20'590
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37,39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	<b>47'080</b>	46'950
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	2022	<b>94'290</b>	0
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	<b>3'380</b>	3'370
Winterthur	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	<b>12'790</b>	12'100
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	<b>17'510</b>	16'890
Wollerau	Wächlenstrasse 5,7,9 (Wächlen)	AEG	2002	<b>19'080</b>	18'900
Zürich	Schauenbergstrasse 8,10,12	AEG	1982	<b>8'880</b>	8'600
Zürich	Seestrasse 355-361	AEG	1947	<b>31'930</b>	31'180
<i>Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung</i>				<b>842'611</b>	734'395



**Liegenschaften per 30.06.2022**

Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert	Marktwert
				30.06.2022 in 1'000 CHF	30.06.2021 in 1'000 CHF
Basel	Dufourstrasse 9,11	AEG	1958	26'150	26'130
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	14'830	11'670
Basel	Peter Merian-Weg 6,8,10	AEG	2003	163'330	162'310
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	13'650	13'400
Basel	Steinenvorstadt 19,21	AEG	1980	12'660	12'660
Bern	Nordring 4,4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	51'350	51'180
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	52'040	52'470
Bern	Wangenstrasse 86a	AEG	2002		0
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	9'010	9'050
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	66'950	67'470
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	52'420	51'990
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	31'930	31'300
Genève	Route de Florissant 81	STWE (32.9/100)	1998	21'480	22'290
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	11'901	11'896
Genève	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	14'470	13'940
Genève	Rue Pierre-Fatio 7,9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	2000	152'420	141'100
Gümligen	Bahnhofstrasse 4,41 (Mattenhof West)	STWE (81.6/100)	2001	32'366	32'690
La Chaux-de-Fonds	Allée du Quartz 1,3,5	AEG	1986	0	5'140
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	20'240	20'080
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	30'550	30'240
Lausanne	Rue Centrale 6,8,10	AEG	1957	29'420	28'720
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2,4	AEG	1900	43'000	41'980
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	30'620	30'560
Lausanne	Rue des Terreaux 15,17,19,21,23,25,27,29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49.1/100)	1991	152'110	152'085
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3,5,7 / Rue de Bourg 26	AEG	2001	83'880	0
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	18'820	19'160
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	STWE (15/100)	1989	1'878	1'916
Locarno	Via Largo F. Zorzi 8	AEG	1940	9'460	10'180
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	29'170	29'440
Lugano	Via Pietro Peri 21	STWE (16.7/100)	1981	10'340	10'950
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	18'930	18'720
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	19'370	18'960
Marin-Epagnier	Avenue des Champs-Montants 12a-c	AEG	1989	0	10'060
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	17'840	17'760
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	22'870	22'940
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	MEG (50/100)	2006	88'880	93'085
Neuchâtel	Rue du Puits-Godet 20,22,24	AEG	1988	0	17'690
Nyon	Avenue Reverdil 12,14	AEG	1993	25'010	25'660
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	116'310	116'220
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54.4/100)	1987 2009	84'000	82'930
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	116'400	116'540
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	8'650	8'730
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	7'320	7'320
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	12'190	12'310
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	144'190	146'880
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	195'770	193'680
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	13'910	13'860
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74,76,78,80	AEG	2004	49'560	50'190
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	12'230	12'660

## Liegenschaften per 30.06.2022

Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		Eigentumsverhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF
St. Moritz	Via Somplaz 10	STWE (12.1/100)	1976	0	2'220
Thalwil	Zürcherstrasse 59,61	AEG	1988	25'810	24'750
Uitikon	Zürcherstrasse 2,4,6	AEG	1991	39'940	39'860
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30,32,34,36	AEG	2004	18'020	17'980
Volketswil	Industriestrasse 16a-c,18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	66'080	67'280
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148,150,152,154,156	AEG	1988	22'970	23'170
Willisau	Ettiswilerstrasse 12,14	AEG	1997	22'440	22'730
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	42'610	43'730
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	43'600	43'070
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	79'670	78'240
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (25/100)	1985	58'627	55'545
Zürich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	AEG	2022	88'240	0
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	67'920	67'290
Zürich	Birmensdorferstrasse 318,319,320,321,322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	115'160	116'590
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	50'310	49'440
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	110'060	107'610
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	23'120	22'976
<b>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</b>				<b>3'014'453</b>	<b>2'860'673</b>

## Liegenschaften per 30.06.2022

Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)		Eigentumsverhältnis	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG	75'848	70'831	
Genf	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	227'547	196'015	
Münchenstein	Teichweg 8-14a	AEG	28'623	27'331	
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	41'337	35'104	
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	0	67'379	
Zürich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	AEG	0	56'709	
Zürich	Bederstrasse 65,77,85 (Landolt-Areal)	AEG	54'634	54'450	
Zürich	Trichtenhausenstrasse	AEG	70'472	53'165	
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonstrasse	AEG	157'807	156'481	
<b>Total im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</b>				<b>656'268</b>	<b>717'465</b>
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>8'882'006</b>	<b>8'502'954</b>	

## Liegenschaften per 30.06.2022

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>				
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	Bestandesliegenschaft	100,00%	04.04.22
Zürich	Pestalozzistrasse 38	Bestandesliegenschaft	100,00%	09.06.22
<b>Verkäufe</b>				
Birr	Wydenstrasse 16,18,20	Bestandesliegenschaft	100,00%	29.06.22
Gossau SG	Neuchlenstrasse 7,7a	Bestandesliegenschaft	100,00%	28.06.22
La Chaux-de-Fonds	Allée du Quartz 1,3,5	Bestandesliegenschaft	100,00%	23.06.22
La Tène (Marin-Epagnier)	Avenue des Champs-Montants 12a-c	Bestandesliegenschaft	100,00%	29.06.22
Neuchâtel	Rue du Puits-Godet 20,22,24	Bestandesliegenschaft	100,00%	30.06.22
St. Moritz	Via Somplaz 10	Stockwerkeigentum	12,10%	02.08.21
Urtenen-Schönbühl	Feldeggstrasse 59,61,69,71,73	Bestandesliegenschaft	100,00%	22.06.22

## Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
30.06.21	31.07.21	-0,05%	20'000
31.07.21	31.08.21	-0,05%	15'000
31.08.21	30.09.21	-0,05%	5'000
30.09.21	31.10.21	-0,05%	15'000
31.10.21	30.11.21	-0,05%	10'000
31.12.21	31.01.22	-0,05%	5'000
31.01.22	28.02.22	-0,05%	10'000
28.02.22	31.03.22	-0,05%	7'000
28.01.22	29.04.22	-0,07%	17'000
28.01.22	29.04.22	-0,07%	3'000
26.11.21	26.05.22	-0,04%	5'000
26.05.22	27.06.22	-0,01%	27'300
<b>Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode</b>			
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
06.06.22	06.07.22	-0,01%	40'000
10.06.22	08.07.22	-0,03%	14'175
27.06.22	27.07.22	0,42%	127'200
29.04.22	29.07.22	-0,07%	100'000
29.04.22	29.07.22	-0,07%	108'000
30.06.22	29.07.22	0,30%	131'000
30.05.22	30.08.22	-0,07%	41'000
30.05.22	30.08.22	-0,07%	50'000
<i>Total kurzfristige Hypotheken</i>			611'375
<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
<i>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</i>			-
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			
<i>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</i>			-
<b>Total</b>			<b>611'375</b>



PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
Postfach  
CH-8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00  
www.pwc.ch

Swisscanto Anlagestiftung  
Bahnhofstrasse 9  
8001 Zürich

1. September 2022

## **Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2022**

### **Ausgangslage und Auftrag**

Im Auftrag der Swisscanto Anlagestiftung wurden sämtliche Anlageliegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Schweiz durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2022 bewertet.

### **Bewertungsstandards und -grundlagen**

Die Bewertungen erfolgen entsprechend den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung gemäss Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden zu den bisher aufgelaufenen Anlagekosten bilanziert. Für diese Liegenschaften dient die Marktwertermittlung lediglich zur Überprüfung eines allfälligen Wertberichtigungspotenzials.

### **Bewertungsmethodik**

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag

zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

### **Bewertungsergebnis**

Per 30. Juni 2022 wird der Marktwert der 225 Bestandesliegenschaften durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 8'225'738'281 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios inklusive der sich im Bau befindlichen Objekte beträgt CHF 8'882'006'197. Die sieben sich im Bau befindlichen Objekte werden zu Buchwerten bilanziert und durch die Swisscanto Anlagestiftung mit CHF 656'267'916 ausgewiesen.

In der Berichtsperiode wurden sieben Liegenschaften veräussert. Es wurden zwei neue Bestandesliegenschaften erworben. Zwei Entwicklungsliegenschaften wurden fertiggestellt und sind in den Bestand übergegangen. Der Marktwert der 221 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2021 im Portfolio befanden beträgt per 30.06.2022 CHF 7'944'518'281. Dies entspricht einer Wertveränderung von CHF 224'660'166 respektive 2.91%.

Die Wertsteigerung beruht grösstenteils auf einer Reduktion der Diskontierungszinssätze, während der Werteffekt aus einer Veränderung der Nettoerträge leicht negativ ist. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) beträgt 3.02% (-0.12% gegenüber 30.06.2021), wobei der Höchstwert 4.64% und der Tiefstwert 1.92% beträgt.

### **Unabhängigkeit**

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory



Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner



Laura Blaufuss MRICS  
Senior Manager

## Impressum

**Herausgeber:** Swisscanto Anlagestiftung, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich,  
in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank und der Swisscanto Fondsleitung AG.  
E-Mail: [anlagestiftung@swisscanto.ch](mailto:anlagestiftung@swisscanto.ch)

**Redaktion:** Sonja Spichtig, Luca Fischler

**Internet:** Der Geschäftsbericht wie auch der Immobilienbericht sind im PDF-Format verfügbar unter [anlagestiftung.ch](http://anlagestiftung.ch).

**Bestellung:** Gedruckte Exemplare des Geschäftsberichts können unter [anlagestiftung@swisscanto.ch](mailto:anlagestiftung@swisscanto.ch) bestellt werden.

Zur Vereinfachung und leichteren Lesbarkeit wird im Text bei Personenbezeichnungen die männliche Form verwendet, es ist jedoch immer die weibliche Form mitgemeint.

### Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und wurde von den Swisscanto Anlagestiftungen mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt. Die Swisscanto Anlagestiftungen bieten jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen und lehnen jede Haftung ab, die sich aus der Verwendung des Dokumentes ergibt. Dieses Dokument stellt kein Angebot von und keine Empfehlung für den Erwerb, das Halten oder den Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Wertentwicklungen und Renditen der Vergangenheit sind keine Garantie für den zukünftigen Anlageerfolg. Informationen und Ansichten sowie die Preis- und Kursangaben können laufend ändern. Ohne schriftliche Genehmigung der Swisscanto Anlagestiftungen dürfen dieses Dokument oder Informationen daraus nicht vervielfältigt werden.

© 2022 Swisscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.