



Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz

Immobilienbericht zum Geschäftsbericht 2024/2025 der Swisscanto Anlagestiftung

Inhaltsverzeichnis

Immobilienbericht

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

Immobilien Schweiz

Das Marktumfeld für Immobilienanlagen hellte sich im Verlauf des letzten Jahres weiter auf. Der Inflationstrend blieb rückläufig, was der Schweizerischen Nationalbank erlaubte, den Leitzins im Verlauf des Geschäftsjahres schrittweise von 1,25% auf 0% zu senken. Die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bewegte sich mehrheitlich in der Bandbreite von 0,2% bis 0,5%. Gleichzeitig blieb das Wirtschaftswachstum in der Schweiz positiv. Das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte gemäss den Ökonomen der Zürcher Kantonalbank im Jahr 2025 um 1,1% zunehmen (Prognose per 31.07.2025).

Durch die tieferen Zinsen erhöhten sich die Zuflüsse neuer Mittel in den Immobilienanlagemarkt. Das Volumen von Kapitalsammlungen von Schweizer Immobilienprodukten erreichte in den letzten zwölf Monaten neue Rekordstände. Auf dem direkten Transaktionsmarkt erhöhte sich entsprechend die Nachfrage nach Renditeliegenschaften spürbar, und das Angebot-Nachfrage-Verhältnis hat sich deutlich zugunsten der Verkäuferseite bewegt. Die Ankaufsrenditen – insbesondere im Wohnsegment und bei erstklassigen kommerziellen Liegenschaften – sinken wieder, während die Transaktionspreise und Immobilienbewertungen ansteigen.

Die Mietermärkte blieben robust. Am Wohnungsmarkt herrscht in vielen Schweizer Regionen eine Wohnungsknappheit. Die Angebotsmieten sind tendenziell am Steigen. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist allerdings aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes etwas Entspannung zu spüren. Die Nachfrage nach kommerziellen Flächen in den bedeutenden Sektoren Büro, Industrie und Lebensmitteleinzelhandel verhält sich stabil. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» erzielte im Geschäftsjahr 2024/2025 ein gutes Ergebnis. Der Gesamterfolg erhöhte sich deutlich auf CHF 410,8 Mio. (Vorjahr: CHF 276,2 Mio.). Das erfreuliche Ergebnis begründet sich mit einem höheren Nettoertrag sowie mit substanziellen realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinnen.

Der Nettoertrag stieg auf CHF 264,4 Mio. (Vorjahr: CHF 243,2 Mio.). Dabei profitierte die Anlagegruppe von höheren Mietzinseinnahmen von CHF 358,9 Mio. (Vorjahr: CHF 347,9 Mio.) und einem sinkenden Finanzierungsaufwand (CHF 9,9 Mio., Vorjahr: CHF 17,5 Mio.). Die nicht realisierten Kapitalgewinne nahmen deutlich zu auf CHF 134,3 Mio. (Vorjahr: CHF 1,1 Mio.). Einerseits entwickelte sich der Portfoliowert mit einer Nettoaufwertung (like-for-like) von 1,33% positiv. Vor allem gut gelegene Wohnliegenschaften stützten diese Aufwertung. Andererseits wurde eine bedeutende Projektentwicklung neu baubewilligt und erstmals zum Verkehrswert bilanziert. Mit dem Verkauf einer kleineren, gemischtgenutzten Liegenschaft mit Sanierungsbedarf konnte zudem ein ansehnlicher Kapitalgewinn realisiert und gleichzeitig die Portfolioqualität gesteigert werden.

Basierend auf dem starken Ergebnis konnte eine Anlagerendite (GT-Klasse) von 4,48% (Vorjahr: 3,19%) erzielt werden. Die Jahresperformance von 4,32% liegt über dem KGAST Immo Index Gemischt (4,24%).

Das Gesamtvermögen überschritt erstmals die 10 Milliarden-Grenze und erreichte CHF 10'470,5 Mio. per 30.06.2025 (Vorjahr: CHF 9'994,9 Mio.). Dieser Anstieg resultierte primär aus dem Wertwachstum in Bestand und Zukäufen. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich von 6,00% auf 4,31%. Die latenten Steuern erhöhten sich von CHF 410,8 Mio. auf CHF 430,5 Mio. Das Nettovermögen stieg von CHF 8'848,6 Mio. im Vorjahr auf CHF 9'455,0 Mio. an.

Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2025 war die Anlagegruppe in 247 Bestandesliegenschaften und sechs Bauprojekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 10'316,9 Mio. (Vorjahr: CHF 9'850,5 Mio.) investiert. Rund die Hälfte (51,0%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (21,6%), Verkauf (9,8%) und Gewerbe (7,7%) generierten den restlichen Ertrag.

Die Mietausfallquote nahm marginal von 6,7% im Vorjahr auf 6,8% zu. Der Anstieg ist grossmehrheitlich auf noch verfügbare Flächen im Neubaukomplex Quartet in Genf zurückzuführen. Die grosse Büro- und Gewerbeliegenschaft wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und steht aktuell in Erstvermietung. Die letzte Mietzinsgarantie für einen Teil der Flächen lief Ende des ersten Quartals 2025 aus. Im Rest des Portfolios konnte sonst die Vermietungssituation insgesamt verbessert werden. Bedeutende neue langfristige Geschäftsmietverträge sowie

Mietvertragsverlängerungen konnten u.a. im Einkaufszentrum Seen in Winterthur, in der Büro- und Gewerbeliegenschaft «Origami» in Petit-Lancy, im Longemalle Parc in Renens sowie an der Emil-Staub-Strasse in Männedorf abgeschlossen werden. Ausserdem stützten ertragsseitig die flächendeckend tiefen Wohnungsleerstände.

Die EBIT-Marge (76,5%, Vorjahr: 76,3%) und die Betriebsaufwandquote (0,36%, Vorjahr: 0,38%) haben sich nur minimal verändert. Die Nettorendite der fertigen Bauten reduzierte sich leicht auf 3,00% (Vorjahr: 3,02%).

Anlagetätigkeit

Das Immobilienportfolio konnte im Geschäftsjahr dank Akquisitionen einer innerstädtischen kommerziellen Liegenschaft, drei vollvermieteter Wohnüberbauungen, eines baubewilligten Umnutzungsprojekts und der weiteren Miteigentums-Aufstockung an einer Top-Kommerzliegenschaft in der Stadt Zürich qualitativ erweitert werden.

Im August 2024 erwarb die Anlagegruppe die Liegenschaft «Neumarkt IV» an der Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26 an zentraler Lage in St. Gallen. Die Mieterschaft vom «Neumarkt IV» stammt vornehmlich aus dem Bereich Nahversorgung (40%) und Büronutzung (31%) und ist breit diversifiziert. Die Cashflow-Rendite der Liegenschaft liegt deutlich über dem Portfoliodurchschnitt, bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Standort- und Objektqualität. Im Dezember 2024 wurden zudem drei vollvermietete Wohnliegenschaften mit insgesamt 125 Wohneinheiten in Küsnacht ZH, Uetikon am See und Frauenfeld akquiriert. Die erworbenen Mehrfamilienhäuser sind alle vollvermietet und befinden sich baulich in einem guten Zustand, so dass in den kommenden Jahren wenig Investitionsbedarf besteht. Im Mai 2025 wurde der Erwerb eines Umnutzungsprojekts inkl. Aufstockung an der Badenerstrasse 587-589 in Zürich Altstetten finalisiert. Die ehemalige gewerblichgenutzte Liegenschaft wird über die nächsten Jahre in ein vorwiegend zu Wohnzwecken genutztes Objekt mit rund 45 Wohnungen umgebaut. Letztlich konnte der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 in Zürich von 33% auf 42% erhöht werden.

Der geschätzte Marktwert aller Portfoliozugänge im Geschäftsjahr 2024/2025 beträgt rund CHF 234,5 Mio., was 2,3% des Immobilienvermögens per 30.06.2025 entspricht. Die kommerziellen Zukäufe befinden sich an guten, innerstädtischen Lagen, und die Mieterträge aus dem Wohnsegment versprechen überdurchschnittliche Ertragsstabilität.

Auf der anderen Seite trennte sich die Anlagegruppe per Juni 2025 von der gemischtgenutzten Liegenschaft Schauenbergstrasse 8–12 in Zürich Affoltern. Die Liegenschaft mit Baujahr 1982 wies einen erhöhten Sanierungsbedarf aus und es konnte mit dem Verkauf ein substanzieller Kapitalgewinn realisiert werden. Der Verkaufspreis lag bei CHF 17 Mio., was deutlich über der letzten Bestandsbewertung per 30.06.2024 von CHF 9,99 Mio. liegt.

Bei der Entwicklungstätigkeit konnte im April 2025 mit dem symbolischen Spatenstich der Startschuss für die Bauarbeiten des Leuchtturmprojekts «Am Schänzli» in Muttenz gefeiert werden. Just an der Grenze zu Basel entsteht auf einem ehemaligen Industrieraal ein neues Quartier mit 385 Mietwohnungen und zirka 14'000 m² Gewerbe-, Retail- und Dienstleistungsfläche. Die Baubewilligung durch den Kanton Basel-Landschaft wurde Ende 2024 erteilt und der Einzug der ersten Mieter ist für Herbst 2027 geplant. Das Wohnbauprojekt «Am Dych» in Münchenstein steht dagegen kurz vor dem planmässigen Abschluss. Die Fertigstellung und der Erstbezug sollten in der zweiten Jahreshälfte 2025 abgeschlossen werden. Auf dem früheren Läckertlihuus-Industrieareal entstanden drei architektonisch ansprechende Bauten mit über 170 Wohnungen.

Ausblick

Die Anlagegruppe hält an der bisherigen auf Core-Liegenschaften ausgerichteten Anlagestrategie fest. Das Portfolio soll dabei laufend verbessert und der laufende Ertrag in qualitativ hochwertige Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte investiert werden. Beim Bestandesportfolio stehen ausserdem die kontinuierliche Optimierung der Vermietungen sowie die Realisierung der vorhandenen Mietzinspotenzialen im Vordergrund. Hinsichtlich Vermietung liegt der Fokus insbesondere auf kommerziell genutzten Büro- und Gewerbeliegenschaften in der Westschweiz. Bei der Nachhaltigkeit stehen das erneute Erreichen eines guten GRESB-Ratings und die konsequente Umsetzung des definierten Absenkpfeils im Vordergrund. Der Absenkpfeil sieht im Geschäftsjahr 2025/2026 u.a. 10 bis 15 fossile Energieträgerwechsel im Bestandesportfolio vor. Letztlich ist aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Ansprüchen der Anlagegruppe geplant, im vierten Quartal 2025 eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von maximal CHF 200 Mio. durchzuführen.

Nachhaltigkeit

Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Nachhaltigkeit ist für das Real Estate Asset Management der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Neben ökonomischen wird ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigemessen (ES-Integration Immobilien). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele (Energieeffizienz Immobilien) sowie aktive Einflussnahme auf Lieferanten und Dienstleister, die aktive Information von Mietern über Nachhaltigkeitsthemen, sowie die aktive Einflussnahme auf Mitigentümer (Stewardship Immobilien: Engagement).

GRESB 2024: 5-Sterne-Rating

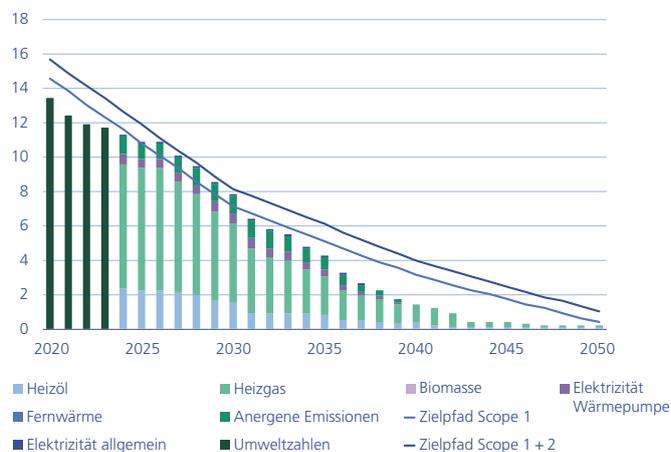
Die Anlagegruppe überzeugte im ESG-Assessment 2024 von GRESB erneut mit sehr guten Ergebnissen. Die Anlagegruppe erreichte das höchstmögliche 5-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio und gute 4 Sterne für die Bauprojekte. Die Anlagegruppe wurde für das Bestandsportfolio zudem als Regional Sector Leader 2024 ausgezeichnet. Zu der guten Beurteilung trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

CO₂-Fussabdruck: Weitere Fortschritte erzielt

Die durchschnittliche Energie-Intensität lag im Jahr 2023 bei 85,3 kWh/m² (Vorjahr: 85,2) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 11,5 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 11,7). Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2023 bei rund 30,2%. Detaillierte Umweltkennzahlen nach REIDA-Standard sind auf Seite 7 ersichtlich. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe wird ein Netto-Null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb mit Zwischenziel 2040 verfolgt. Das Zwischenziel erfüllt die Vorgaben der BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Konkret wird bis ins Jahr 2040 eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissions-Intensität (Scope 1) des Portfolios von unter 2 kg CO₂e/m² angepeilt. Scope-2-Emissionen werden bei der Auswahl der Fernwärme- und Elektrizitätsanbieter berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass Lieferanten von Fernwärme und Elektrizität deren Netze bereits deutlich vor 2050 ohne fossile Energiequellen betreiben können.

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio Anlagegruppe (Stand: Juni 2025)

Treibhausgas-Emissions-Intensität in kgCO₂/m²EEF



* Zielpfade gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl und Biomasse: konstant bis 2050; Fernwärme: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2040; Elektrizität: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2050.

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz: Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz¹

	Einheit	2022	2023
Abdeckung			
Gesamte Fläche EBFcalc ²	m ² EBF	1'537'267	1'570'649
Massgebliche Fläche EBFcalc ²	m ² EBF	1'537'267	1'528'798
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1,18	1,18
Abdeckungsgrad	EBF-%	100,0%	97,3%
Energie			
Energieverbrauch	MWh/a	131'000	130'380
Energieintensität	kWh/m²EBF	85,2	85,3
Unsicherheitsbereich	kWh/m ² EBF		±11,0
Brennstoffe	Energie-%	61,5%	60,0%
Heizöl	Energie-%	13,6%	12,2%
Heizgas ³	Energie-%	45,8%	46,0%
Biomasse	Energie-%	2,0%	1,9%
Wärme	Energie-%	22,6%	24,6%
Nah- und Fernwärme	Energie-%	17,2%	19,2%
Umweltwärme	Energie-%	5,4%	5,4%
Elektrizität	Energie-%	15,9%	15,4%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	2,3%	2,2%
Elektrizität Allgemein ⁴	Energie-%	13,7%	13,2%
Ergänzende Angaben Energie			
Erneuerbare Energie	Energie-%	28,9%	30,2%
Fossile Energie	Energie-%	67,5%	66,0%
Abwärme, Anergie	Energie-%	13,0%	14,3%
Emissionen⁷			
Direkte CO₂-Emissionen	tCO₂/a	15'400	14'940
Direkte CO₂-Emissions-Intensität	kgCO₂/m²EBF	10,0	9,8
Unsicherheitsbereich	kgCO ₂ /m ² EBF		±1,2
Treibhausgas-Emissionen	tCO₂/a	18'000	17'585
Treibhausgas-Emissionsintensität	kgCO₂/m²EBF	11,7	11,5
Unsicherheitsbereich	kgCO ₂ /m ² EBF		±1,4
Scope-1-Emissionen	Emissionen-%	85,6%	85,0%
Heizöl	Emissionen-%	24,9%	22,8%
Heizgas ³	Emissionen-%	60,6%	62,1%
Biomasse	Emissionen-%	0,0%	0,0%
Scope-2-Emissionen	Emissionen-%	14,4%	15,0%
Nah- und Fernwärme	Emissionen-%	5,4%	4,9%
Anergene Emissionen	Emissionen-%	7,5%	8,1%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Emissionen-%	0,2%	0,3%
Elektrizität allgemein ⁴	Emissionen-%	1,3%	1,8%
Ergänzende Angaben			
Scope-3.3-Upstream-Emissionen ⁵	tCO ₂ e/a	n.a.	n.a.
Out-of-scope biogene Emissionen ⁵	tCO ₂ e/a	n.a.	n.a.
Wasser			
Wasserverbrauch⁶	m³/a	1'180'000	1'084'236
Wasser-Intensität	m³/m²EBF	0,765	0,713

¹ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO₂e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

² EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

³ Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

⁴ Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

⁵ Trotz kontinuierlicher Datenverbesserungen ermöglicht die Datenlage derzeit keine ausreichende Abdeckung, und daher werden die Scope 3-Emissionen nicht ausgewiesen.

⁶ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	43'471	37'463
Kurzfristige Forderungen	100'959	96'851
Anzahlungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'198	10'084
<i>Total übrige Aktiven</i>	153'628	144'398
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	179'878	228'589
Angefangene Bauten (inkl. Land)	253'550	79'190
Fertige Bauten (inkl. Land)	9'295'681	8'984'791
Miteigentumsanteile	587'793	557'950
Beteiligungen	10	10
<i>Total Immobilien</i>	10'316'912	9'850'530
<i>Gesamtvermögen</i>	10'470'540	9'994'928
Passiven		
Fremdkapital		
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-84'156	-82'950
./. Passive Rechnungsabgrenzung	-56'534	-61'285
./. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-444'285	-590'935
./. Rückstellungen	-89	-419
./. Latente Steuern	-430'485	-410'789
<i>Total Fremdkapital</i>	-1'015'549	-1'146'378
<i>Nettovermögen</i>	9'454'991	8'848'550

Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	381'660	369'716
./. Minderertrag Leerstand	-25'323	-23'769
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-647	-863
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'220	2'810
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>	358'910	347'894
Instandhaltung	-26'393	-24'711
Instandsetzung	-5'262	-5'898
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>	-31'655	-30'609
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-8'922	-7'675
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-437	-189
Versicherungen	-2'835	-2'951
Bewirtschaftungshonorare	-13'649	-14'142
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'526	-1'741
Steuern und Abgaben	-6'802	-7'380
Übriger operativer Aufwand	-3'184	-2'626
<i>Total operativer Aufwand</i>	-37'355	-36'704
<i>Operatives Ergebnis</i>	289'900	280'581
Aktivzinsen	101	343
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln	0	0
Aktiviert Bauzinsen	1'055	2'009
Baurechtszinserträge	38	53
Übrige Erträge	2'035	207
<i>Total sonstige Erträge</i>	3'229	2'612
Hypothekarzinsen	-9'127	-16'635
Erhaltene Negativzinsen	0	0
Sonstige Passivzinsen	-76	-83
Baurechtszinsen	-744	-738
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>	-9'947	-17'456
Geschäftsführungshonorar	-22'679	-22'608
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-409	-437
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>	-23'088	-23'045
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	22'906	1'305
./. Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-18'600	-824
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>	4'306	481
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	264'400	243'173
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'152	32'013
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	12'152	32'013
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>	276'552	275'186
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	154'866	12'854
./. Veränderung latente Steuern	-20'599	-11'796
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	134'267	1'058
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	410'819	276'244

	Immobilien Responsible Schweiz	
Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)	Berichtsjahr	Vorjahr
Nettoerfolg	264'400	243'173
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	264'400	243'173
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	16'091	15'514
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	180'610	190'806
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	67'699	36'853
Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	8'848'550	8'535'349
Zeichnungen	1'153'580	87'091
Rücknahmen	-957'957	-50'134
Ausschüttung	-	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	410'819	276'244
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	9'454'992	8'848'550
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres DT	2'116'184	2'141'333
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen DT	-61'588	-25'149
Stand am Ende des Geschäftsjahres DT	2'054'596	2'116'184
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres GT	40'097'245	39'728'448
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen GT	-4'270'827	368'797
Stand am Ende des Geschäftsjahres GT	35'826'418	40'097'245
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres NT	6'865'702	6'973'272
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen NT	5'306'311	-107'570
Stand am Ende des Geschäftsjahres NT	12'172'013	6'865'702
Inventarwert je Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert je Anspruch DT	278.10	269.77
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	12.17	8.33
Inventarwert je Anspruch DT	290.27	278.10
Kapitalwert je Anspruch GT	175.02	169.61
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	7.83	5.41
Inventarwert je Anspruch GT	182.85	175.02
Kapitalwert je Anspruch NT	180.96	174.86
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	8.64	6.10
Inventarwert je Anspruch NT	189.60	180.96

Bewertungsgrundsätze Liegenschaften

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Schätzungsexperten. Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Angefangene Bauten mit bewilligter Baugenehmigung werden ebenfalls zu Marktwerten (DCF) bilanziert. Bauland ohne bewilligte Baugenehmigung wird unverändert zu Anschaffungswerten (value at cost) bilanziert. Der durchschnittliche Diskontsatz der Bestandesliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag 30.06.2025 2,92% (Vorjahr: 2,98%).

Aktivierte Bauzinsen

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

Kommissionen

Basierend auf dem Geschäftsbesorgungsvertrag wurden der Anlagegruppe Immobilien insgesamt CHF 2,5 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 1,4 Mio. Baukommissionen belastet (inkl. MWST). 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 Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Mindesthaltungsdauer 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 14% (Vorjahr: 18%) 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 264,5 Mio. (Vorjahr: CHF 38,2 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen belaufen sich auf CHF 16,9 Mio. (Vorjahr: CHF 347,7 Mio.).

Im Weiteren wurden zwei Kaufrechte gewährt. Das erste Kaufrecht (respektive Kaufverpflichtung) über CHF 29,44 Mio. gilt bis 31.03.2026, das zweite Kaufrecht über CHF 16,12 Mio. gilt bis 30.09.2025.

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstichtag CHF 1'535 Mio. verpfändet (Vorjahr: CHF 1'722 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
- Zürich, Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4
- Petit-Lancy, Avenue des Morgines 18 /
Chemin Louis-Hubert 1–3

Immobilien Responsible Schweiz¹

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
Konsolidiert		
Mietausfallquote	6,80%	6,66%
Fremdfinanzierungsrate	4,31%	6,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,50%	76,26%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	0,36%	0,38%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,54%	3,22%
Ausschüttungsrendite ²	0,00%	0,00%
Ausschüttungsquote ²	0,00%	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,07%	2,98%
Nettorendite der fertigen Bauten	3,00%	3,02%
Fremdkapitalquote	9,70%	11,47%

Klassenspezifisch

Anlagerendite Klasse DT	4,38%	3,09%
Anlagerendite Klasse GT	4,48%	3,19%
Anlagerendite Klasse NT	4,78%	3,49%
TERisa (NAV) Klasse DT	0,55%	0,57%
TERisa (NAV) Klasse GT	0,45%	0,47%
TERisa (NAV) Klasse NT	0,15%	0,17%

Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

im Bau	4,20%	3,10%
ab 2020	6,54%	6,70%
2010–2019	21,30%	21,50%
2000–2009	27,53%	28,00%
1990–1999	8,67%	9,00%
1980–1989	8,07%	7,80%
1970–1979	7,50%	7,20%
1960–1969	4,92%	4,90%
< 1960	11,26%	11,80%

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

² Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

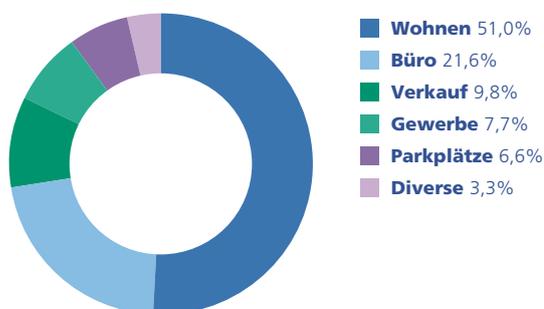
Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Die Anlagegruppe Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz ist für Barzeichnungen temporär geschlossen. Es gibt die Möglichkeit zur Übertragung von Ansprüchen via Zession. Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von sechs Monaten auf jedes Quartalsende möglich.

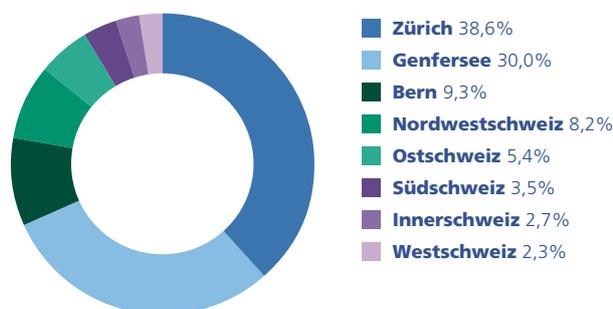
Benchmark

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

Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



Aufteilung nach Regionen (in %)



Liegenschaften per 30.06.2025

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	9'360	8'650
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	12'670	12'430
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	20'480	19'840
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	16'080	15'550
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	13'320	13'120
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	7'360	7'250
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	8'720	8'560
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	9'740	9'320
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	11'140	10'900
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	15'110	14'860
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	101'410	100'480
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	AEG	1974	22'410	22'080
Bern	Schützenweg 19, 21, 23	AEG	1906	6'510	6'490
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	5'470	5'270
Bern	Tellstrasse 28, 30, 30a	AEG	1958	9'950	9'690
Biel/Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	AEG	2007	61'240	59'410
Binz	Im Gassacher 2-8, 10, 12	AEG	1995	41'230	40'910
Boll	Rämeggässli 76-98	AEG	2018	39'430	38'670
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	AEG	1998	16'840	16'590
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	AEG	1982	21'870	21'950
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	AEG	2004	23'160	22'680
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	AEG	1996	19'820	19'610
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	AEG	2002	8'510	8'680
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietta 4, 6	AEG	1984	12'350	11'970
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	AEG	1989	9'520	9'250
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23, 25	AEG	2003	28'750	28'430
Chur	Pulvermühlestrasse 5, 11-15	AEG	1971	51'480	50'710
Chur	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	AEG	2006	46'040	44'280
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	AEG	2002	48'960	48'250
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	AEG	2010	31'540	31'240
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	AEG	2007	68'340	66'970
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	AEG	2004	20'700	20'780
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	AEG	1979	40'200	39'740
Etoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	AEG	1981	8'380	8'150
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	AEG	1976	9'830	9'610
Frauenfeld	Rietweiherweg 6-10b	AEG	2007	50'600	0
Genève	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	AEG	1993	49'200	48'580
Genève	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	AEG	1956	114'531	115'351
Genève	Rue du Vidollet 19, 20, 21	AEG	1984	86'970	84'480
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	AEG	1998	29'460	29'540
Genève	Rue Viollier 5, 6, 7	AEG	1947	51'390	51'760
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8	AEG	2013	60'720	60'040
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	AEG	1987	11'930	11'740
Gland	Rue du Midi 13, 13b	AEG	1983	14'030	13'930
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	27'620	27'820
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	AEG	1984	12'770	12'490
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	AEG	1972	11'790	10'960
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	STWE (90,1/100)	1980	28'670	28'704
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	AEG	1989	10'900	10'760
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	AEG	2007	5'450	5'470
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	AEG	1973	9'720	9'520
Küsnacht	Wiesenstrasse 1	AEG	2017	27'150	0
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	AEG	1954	9'100	9'070
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	12'050	11'960

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF
Wohnliegenschaften					
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	AEG	1949	7'810	7'870
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'410	4'370
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'920	4'660
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	AEG	2006	68'300	66'520
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	AEG	2004	15'170	14'800
Langenthal	Weststrasse 94-96	AEG	2016	16'410	16'510
Lausanne	Avenue de France 39, 41	AEG	1908	18'190	17'830
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	AEG	1947	38'780	37'910
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	AEG	1997	12'870	13'020
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	3'920	3'970
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	20'500	20'270
Männedorf	Im oberen Boden 12	AEG	1997	4'850	4'770
Männedorf	Im Wiesli 4-10	AEG	1973	19'260	19'220
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	24'980	24'480
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	AEG	1973	47'970	47'680
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	AEG	2009	31'850	31'600
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	AEG	2016	8'150	8'450
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	AEG	1967	62'110	62'090
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	38'040	37'380
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	AEG	2014	32'180	32'130
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	AEG	1996	16'230	15'830
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	AEG	2003	19'920	19'920
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	AEG	1994	14'370	13'920
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	AEG	1996	18'940	18'890
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	AEG	1962	7'380	7'400
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	AEG	2000	34'840	34'290
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	AEG	1989	28'900	27'700
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	60'380	59'670
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2005	10'460	10'610
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	AEG	1986	21'090	20'350
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	66'550	64'210
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	79'010	77'700
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13, 15	AEG	1998	29'880	29'820
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	AEG	2016	152'370	147'760
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	AEG	2004	18'490	18'280
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	AEG	2011	99'340	96'330
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	36'540	35'980
Renens VD	Chêne 16ab, 18ab	AEG	2017	26'500	26'560
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	AEG	2006	57'040	55'150
Romont FR	Route d'Arruffens 22, 24 / Route de la Condémine 1, 3	AEG	1972	18'710	17'870
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	AEG	2005	24'670	23'980
Rüfenacht BE	Längimoostrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	AEG	2003	26'460	26'260
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3-6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	29'710	28'620
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	AEG	2008	15'620	15'480
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	AEG	2006	17'520	17'160
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	AEG	2006	28'980	28'080
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	AEG	1962	4'200	4'050
St. Gallen	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	AEG	2006	25'430	24'910
St. Gallen	Zweibruggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibruggenmühle)	AEG	2012	40'080	38'430
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	AEG	2002	8'550	8'570
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	AEG	1968	7'670	7'660
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	AEG	1996	26'800	26'280
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	AEG	2005	35'990	36'150

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF
Wohnliegenschaften					
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	AEG	1990	50'940	50'330
Thun	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	AEG	1969	18'140	17'610
Thun	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a	AEG	2010	61'370	60'980
Thun	Von May-Strasse 18, 20, 22	AEG	1983	12'540	12'330
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	10'870	10'880
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	AEG	2003	7'950	8'110
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	AEG	1980	35'020	0
Uettligen	Grossackerweg 1, 5, 7	AEG	1987	7'530	7'490
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	AEG	2011	41'840	40'930
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	AEG	2003	23'550	23'680
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	AEG	1972	56'700	56'090
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	28'520	28'440
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	14'160	14'190
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	5'110	5'210
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	AEG	2005	21'410	21'570
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	82'430	79'510
Visp	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	AEG	2010	41'010	38'950
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	149'760	143'630
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	AEG	2013	131'800	126'360
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	AEG	1983	20'250	19'720
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	AEG	2005	53'640	52'810
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	AEG	1964	6'980	6'790
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	AEG	1966	17'230	17'040
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	5'040	4'910
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	AEG	2016	112'160	108'100
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	AEG	1990	19'780	19'270
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	84'710	80'710
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24, 26, 30, 32, 34 / Häberlimattweg 17, 19, 21, 23, 25	AEG	2003	36'230	35'640
Zürich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	101'520	99'090
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	162'230	154'540
Zürich	Balgriststrasse 37, 39	AEG	2016	34'990	33'900
Zürich	Burstwiesenstrasse 17-21	AEG	1956	41'500	41'220
Zürich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreaspark)	MEG (50/100)	2006	94'855	92'025
Zürich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütti-Weg 2 & 4	AEG	2005	117'390	115'060
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	7'030	6'880
Zürich	Pestalozzistrasse 38	AEG	2001	14'780	14'780
Zürich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	AEG	2012	186'670	178'180
Zürich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	AEG/BR	1982	19'910	19'950
Zürich	Segantinistrasse 202, 206	AEG	1953	7'990	7'850
Zürich	Trichtenhausenstrasse 80, 82, 84, 86, 88	AEG	2022	148'400	142'560
Zürich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	188'560	180'440
Total Wohnliegenschaften				5'373'755	5'141'700

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit gemischter Nutzung					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	AEG	2008	39'710	39'190
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	AEG	1920	7'040	6'800
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	5'680	5'560
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	9'880	9'470
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	18'350	17'870
Bellinzona	Viale Stazione 21, 23	AEG	1910	15'120	15'280
Bern	Belpstrasse 41	AEG	1952	9'670	9'570
Bern	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	AEG	1964	26'270	25'780
Bern	Gutenbergstrasse 50	AEG	1897	16'580	17'280
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	AEG	1934	8'190	8'020
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	AEG	1996	8'330	8'090
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	AEG	1965	54'570	53'070
Dübendorf	Überlandstrasse 198, 200, 202, 204, 206, 208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	52'470	50'500
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	AEG	1963	40'690	36'980
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	20'470	20'050
Genf	Rue de Lausanne 45, 47	AEG	1987	70'550	70'180
Genf	Rue de Lyon 8, 10	AEG	1965	30'710	29'330
Genf	Rue Viollier 8, 9, 10	AEG	1991	35'850	35'050
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	34'370	33'240
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	52'030	51'820
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	4'560	4'430
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	AEG	2000	54'700	54'000
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	14'270	13'870
Monthey	Centre Trollietta	MEG (33,3/100)	2013	23'542	23'463
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	14'850	14'860
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	13'840	13'300
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	10'150	10'540
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	AEG	2005	20'420	21'030
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	46'690	46'160
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	2022	95'760	95'050
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	3'390	3'290
Winterthur	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	13'170	12'880
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	18'110	18'180
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	AEG	2002	19'250	18'960
Zürich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	AEG	1982	0	9'990
Zürich	Seestrasse 355-361	AEG	1953	32'600	32'630
Zürich	Signaustasse 10	AEG	2007	48'450	48'220
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung				990'282	983'983

Liegenschaften per 30.06.2025

Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert	Marktwert
				30.06.2025 in 1'000 CHF	30.06.2024 in 1'000 CHF
Basel	Dufourstrasse 9, 11	AEG	1958	27'340	26'860
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	15'670	15'410
Basel	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	AEG	2003	164'330	165'380
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	14'240	13'650
Basel	Steinenvorstadt 19, 21	AEG	1980	13'260	12'680
Bern	Belpstrasse 43	AEG	1952	10'660	10'200
Bern	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	53'930	52'660
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	58'220	56'100
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	8'760	8'820
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	68'300	67'030
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	52'850	52'470
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	33'220	32'400
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	AEG	2004	41'470	42'220
Genève	Route de Florissant 81	STWE (32.9/100)	1998	23'860	23'400
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	11'246	11'739
Genève	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	14'730	14'180
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	2023	301'090	297'030
Genève	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	1'921	157'640	154'000
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	STWE (81.6/100)	2001	31'991	31'729
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	20'370	20'370
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	32'010	32'760
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	AEG	1957	33'620	32'750
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	AEG	1900	43'740	43'430
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	31'330	31'350
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49.1/100)	1991	156'189	156'715
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	AEG	1911	77'690	84'210
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	18'720	18'900
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	28'540	28'940
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	19'090	18'530
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	21'150	20'520
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	18'440	18'010
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	22'370	22'130
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	AEG	1993	25'910	25'400
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	104'660	105'180
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54.4/100)	1987 2009	87'990	87'840
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	121'420	118'860
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	8'330	8'590
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	7'320	7'290
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	11'800	11'910
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	129'150	136'710
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	186'600	190'540
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	14'580	13'800
St. Gallen	Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26	AEG	1973	51'180	0
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	AEG	1962	32'620	35'370
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	AEG	2004	51'580	49'220
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	12'080	12'100
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	AEG	1988	27'360	27'030
Uitikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	AEG	1991	40'430	40'690
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	AEG	2004	19'200	18'730
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	56'430	61'610
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	AEG	1988	22'810	22'660

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	AEG	1997	22'930	22'400
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	48'460	46'890
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	58'890	47'060
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	86'180	83'200
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (42/100)	1985	104'835	78'311
Zürich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	AEG	2021	95'330	92'230
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	74'980	73'960
Zürich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	121'900	118'090
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	53'080	50'830
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	113'890	113'650
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	24'616	24'024
Zürich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	AEG	1947	76'830	76'310
<i>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</i>				3'519'436	3'417'057

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Buchwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Buchwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	
Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)					
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG	81'244	84'245	
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	0	42'548	
Zürich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	AEG	57'538	60'999	
Zürich	Bergstrasse 53-57	AEG	41'096	40'797	
<i>Total im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</i>				179'878	228'589

Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	
Angefangene Bauten (zu DCF-Werten)					
Münchenstein	Teichweg 814a	AEG	107'810	79'190	
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	99'230	0	
Zürich	Badenerstrasse 587, 589	AEG	46'510	0	
<i>Total angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</i>				253'550	79'190
Total Liegenschaften				10'316'902	9'850'520

Liegenschaften per 30.06.2025

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe				
St. Gallen	Vadianstrasse 25, Kornhausstrasse 26	Bestandesliegenschaft	100,00%	15.08.24
Küsnacht ZH	Wiesenstrasse 1	Bestandesliegenschaft	100,00%	10.12.24
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	Bestandesliegenschaft	100,00%	17.12.24
Frauenfeld	Rietweiherweg 6-10b	Bestandesliegenschaft	100,00%	18.12.24
Zürich	Badenerstrasse 587, 589	Angefangene Bauten	100,00%	09.05.25
Verkäufe				
Zürich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	Bestandesliegenschaft	100,00%	26.06.25

Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
Zurückbezahlte Hypotheken			
28.06.24	31.07.24	1,68%	29'000
31.08.23	31.08.24	2,18%	800
31.08.24	30.09.24	1,67%	7'000
27.05.24	27.11.24	1,87%	28'700
30.09.24	06.12.24	1,54%	55'650
29.11.24	16.12.24	1,33%	40'000
29.11.24	16.01.25	1,33%	15'100
27.11.24	27.01.25	1,36%	8'000
27.12.24	27.02.25	1,01%	7'000
16.12.24	14.03.25	1,08%	10'000
27.01.25	27.03.25	1,08%	7'000
17.01.25	15.04.25	0,98%	22'900
15.04.25	17.06.25	0,65%	5'600
27.03.25	27.06.25	0,80%	14'000

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken

17.06.25	17.07.25	0,48%	6'400
27.06.25	29.07.25	0,57%	14'300
27.06.25	29.07.25	0,50%	9'100
27.06.25	29.07.25	0,50%	10'000
27.06.25	15.08.25	0,48%	40'000
26.05.25	26.08.25	0,76%	30'000
30.08.24	29.08.25	1,39%	80'000
30.09.24	30.09.25	1,26%	43'000
<i>Total kurzfristige Hypotheken</i>			232'800

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

04.08.23	04.08.27	2,24%	37'000
07.08.23	06.08.27	2,24%	53'385
13.12.22	13.12.27	1,82%	13'000
13.12.22	13.12.27	1,82%	17'000
<i>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</i>			120'385

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

04.08.23	05.08.30	2,19%	20'000
04.08.23	05.08.30	2,19%	32'000
07.08.23	07.08.30	2,30%	39'100
<i>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</i>			91'100

Total

444'285

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

24. Juli 2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2025

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 30.06.2025 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 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 Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen 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 30.06.2025 wird der Marktwert der 247 Bestandsliegenschaften durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 9'883'473'927 geschätzt. Baubewilligte, laufende Bauprojekte werden zu Marktwerten bilanziert. Per 30.06.2025 betrifft dies drei Bauprojekte mit einem Marktwert von CHF 253'550'000. Der Marktwert der Bestandesliegenschaften inkl. der bewilligten Bauprojekte beträgt damit CHF 10'137'023'927. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) inkl. der bewilligten Bauprojekte beträgt 2.92% (-0.06% gegenüber 30.06.2024), wobei der Höchstwert 4.41% und der Tiefstwert 2.07% beträgt. Noch nicht baubewilligte Bauprojekte (Bauland inkl. Abbruchobjekte), werden zu aufgelaufenen Kosten bilanziert. Per 30.06.2025 betrifft dies drei Bauprojekte, für welche durch die Swisscanto Anlagestiftung aufgelaufene Kosten in Höhe von CHF 179'877'877 ausgewiesen werden. Der Wert des Gesamtportfolios inklusive der noch nicht bewilligten Bauprojekte beträgt CHF 10'316'901'804.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert. Es wurden vier neue Bestandsliegenschaften und ein baubewilligtes, laufendes Bauprojekt erworben sowie ein Zukauf von Eigentumsanteilen einer bereits bestehenden Liegenschaft getätigt. Ein bisher unbewilligtes Bauprojekt wurde bewilligt und wird neu als solches geführt.

Der Marktwert der 243 Bestandsliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2024 im Portfolio befanden (exkl. den baubewilligten, laufenden Bauprojekten sowie dem Zukauf von Eigentumsanteilen), beträgt per 30.06.2025 CHF 9'697'059'290. Dies entspricht einer Wertveränderung von CHF 164'308'385, respektive 1.72%. Diese Wertsteigerung beruht grösstenteils auf einer Reduktion der Diskontierungszinssätze und einer Steigerung der Nettoerträge.

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 Schmidt, CFA
Partner



Laura Blaufuss MRICS
Director

Impressum

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

Redaktion: Sonja Spichtig, Luca Fischler

Internet: Der Geschäftsbericht wie auch der Immobilienbericht sind im PDF-Format verfügbar unter anlagestiftung.ch.

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 weder ein Angebot noch eine 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.

© 2025 Swisscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.