



# 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 m<sup>2</sup> 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 Lackerlihuus-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

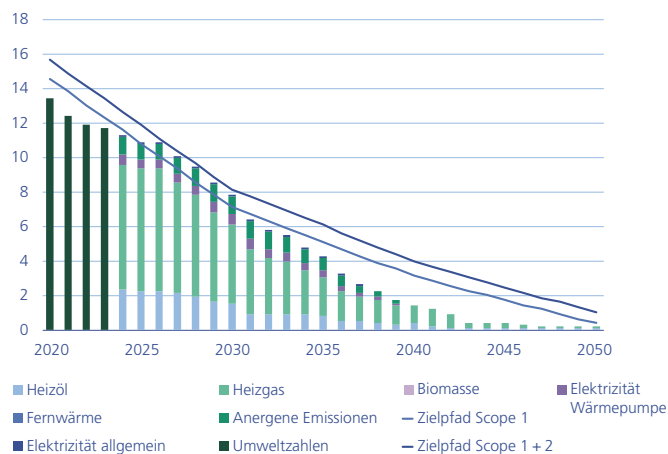
Die Anlagegruppe überzeugte im ESG-Assessment 2024 von GRESB erneut mit sehr guten Ergebnissen. Die Anlagegruppe erreichte das höchstmögliche 5-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio und gute 4 Sterne für die Bauprojekte. Die Anlagegruppe wurde für das Bestandsportfolio zudem als Regional Sector Leader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

### CO<sub>2</sub>-Fussabdruck: Weitere Fortschritte erzielt

Die durchschnittliche Energie-Intensität lag im Jahr 2023 bei 85,3 kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 85,2) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 11,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> 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.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio Anlagegruppe (Stand: Juni 2025)

Treibhausgas-Emissions-Intensität in kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EF



\* 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 CO<sub>2</sub>e-Bilanz<sup>1</sup>**

	Einheit	2022	2023
<b>Abdeckung</b>			
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EBF	1'537'267	1'570'649
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EBF	1'537'267	1'528'798
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1,18	1,18
Abdeckungsgrad	EBF-%	100,0%	97,3%
<b>Energie</b>			
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>131'000</b>	<b>130'380</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>85,2</b>	<b>85,3</b>
Unsicherheitsbereich	kWh/m <sup>2</sup> EBF		±11.0
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>61,5%</b>	<b>60,0%</b>
Heizöl	Energie-%	13,6%	12,2%
Heizgas <sup>3</sup>	Energie-%	45,8%	46,0%
Biomasse	Energie-%	2,0%	1,9%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>22,6%</b>	<b>24,6%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	17,2%	19,2%
Umweltwärme	Energie-%	5,4%	5,4%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>15,9%</b>	<b>15,4%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	2,3%	2,2%
Elektrizität Allgemein <sup>4</sup>	Energie-%	13,7%	13,2%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>			
Erneuerbare Energie	Energie-%	28,9%	30,2%
Fossile Energie	Energie-%	67,5%	66,0%
Abwärme, Anergie	Energie-%	13,0%	14,3%
<b>Emissionen<sup>7</sup></b>			
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>15'400</b>	<b>14'940</b>
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissions-Intensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>10,0</b>	<b>9,8</b>
Unsicherheitsbereich	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF		±1.2
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>18'000</b>	<b>17'585</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>11,7</b>	<b>11,5</b>
Unsicherheitsbereich	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF		±1.4
<b>Scope-1-Emissionen</b>	<b>Emissionen-%</b>	<b>85,6%</b>	<b>85,0%</b>
Heizöl	Emissionen-%	24,9%	22,8%
Heizgas <sup>3</sup>	Emissionen-%	60,6%	62,1%
Biomasse	Emissionen-%	0,0%	0,0%
<b>Scope-2-Emissionen</b>	<b>Emissionen-%</b>	<b>14,4%</b>	<b>15,0%</b>
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 <sup>4</sup>	Emissionen-%	1,3%	1,8%
Ergänzende Angaben			
Scope-3.3-Upstream-Emissionen <sup>5</sup>	tCO <sub>2</sub> e/a	n.a.	n.a.
Out-of-scope biogene Emissionen <sup>5</sup>	tCO <sub>2</sub> e/a	n.a.	n.a.
<b>Wasser</b>			
<b>Wasserverbrauch<sup>6</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>1'180'000</b>	<b>1'084'236</b>
<b>Wasser-Intensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>0,765</b>	<b>0,713</b>

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

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

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

<sup>4</sup> 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.

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

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

**Immobilien Responsible Schweiz**

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

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

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
<b>Konsolidiert</b>		
Mietausfallquote	<b>6,80%</b>	6,66%
Fremdfinanzierungsrate	<b>4,31%</b>	6,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>76,50%</b>	76,26%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	<b>0,36%</b>	0,38%
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>4,54%</b>	3,22%
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>4,07%</b>	2,98%
Nettorendite der fertigen Bauten	<b>3,00%</b>	3,02%
Fremdkapitalquote	<b>9,70%</b>	11,47%
<b>Klassenspezifisch</b>		
Anlagerendite Klasse DT	<b>4,38%</b>	3,09%
Anlagerendite Klasse GT	<b>4,48%</b>	3,19%
Anlagerendite Klasse NT	<b>4,78%</b>	3,49%
TERisa (NAV) Klasse DT	<b>0,55%</b>	0,57%
TERisa (NAV) Klasse GT	<b>0,45%</b>	0,47%
TERisa (NAV) Klasse NT	<b>0,15%</b>	0,17%

### Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

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

<sup>1</sup> Die massgeblichen Kennzahlen gemäss OAK BV Weisung W-05/2013 sind auf [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com) publiziert.

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

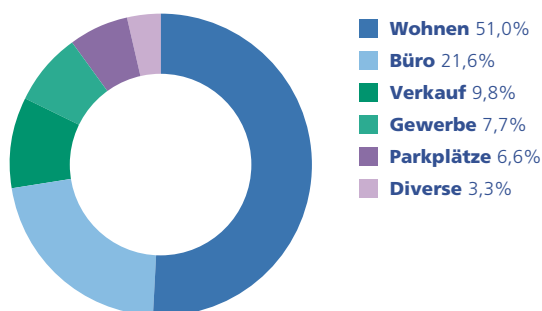
## Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

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.

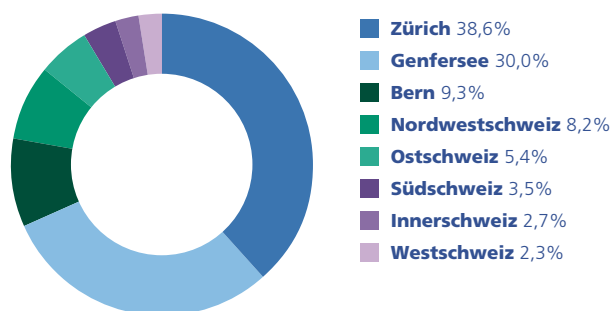
## Benchmark

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

**Liegenschaften per 30.06.2025**

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

**Liegenschaften per 30.06.2025**

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

**Liegenschaften per 30.06.2025**

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert	Marktwert
				30.06.2025 in 1'000 CHF	30.06.2024 in 1'000 CHF
<b>Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</b>					
Basel	Dufourstrasse 9, 11	AEG	1958	<b>27'340</b>	26'860
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	<b>15'670</b>	15'410
Basel	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	AEG	2003	<b>164'330</b>	165'380
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	<b>14'240</b>	13'650
Basel	Steinenvorstadt 19, 21	AEG	1980	<b>13'260</b>	12'680
Bern	Belpstrasse 43	AEG	1952	<b>10'660</b>	10'200
Bern	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	<b>53'930</b>	52'660
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	<b>58'220</b>	56'100
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	<b>8'760</b>	8'820
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	<b>68'300</b>	67'030
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	<b>52'850</b>	52'470
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	<b>33'220</b>	32'400
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	AEG	2004	<b>41'470</b>	42'220
Genève	Route de Florissant 81	STWE (32.9/100)	1998	<b>23'860</b>	23'400
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	<b>11'246</b>	11'739
Genève	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	<b>14'730</b>	14'180
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	2023	<b>301'090</b>	297'030
Genève	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	1'921	<b>157'640</b>	154'000
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	STWE (81.6/100)	2001	<b>31'991</b>	31'729
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	<b>20'370</b>	20'370
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	<b>32'010</b>	32'760
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	AEG	1957	<b>33'620</b>	32'750
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	AEG	1900	<b>43'740</b>	43'430
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	<b>31'330</b>	31'350
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49.1/100)	1991	<b>156'189</b>	156'715
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	AEG	1911	<b>77'690</b>	84'210
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	<b>18'720</b>	18'900
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	<b>28'540</b>	28'940
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	<b>19'090</b>	18'530
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	<b>21'150</b>	20'520
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	<b>18'440</b>	18'010
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	<b>22'370</b>	22'130
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	AEG	1993	<b>25'910</b>	25'400
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	<b>104'660</b>	105'180
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54.4/100)	1987 2009	<b>87'990</b>	87'840
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	<b>121'420</b>	118'860
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	<b>8'330</b>	8'590
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	<b>7'320</b>	7'290
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	<b>11'800</b>	11'910
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	<b>129'150</b>	136'710
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	<b>186'600</b>	190'540
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	<b>14'580</b>	13'800
St. Gallen	Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26	AEG	1973	<b>51'180</b>	0
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	AEG	1962	<b>32'620</b>	35'370
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	AEG	2004	<b>51'580</b>	49'220
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	<b>12'080</b>	12'100
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	AEG	1988	<b>27'360</b>	27'030
Uitikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	AEG	1991	<b>40'430</b>	40'690
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	AEG	2004	<b>19'200</b>	18'730
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	<b>56'430</b>	61'610
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	AEG	1988	<b>22'810</b>	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
<b>Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</b>					
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>				<b>3'519'436</b>	<b>3'417'057</b>

### Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Buchwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Buchwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	
<b>Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</b>					
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>				<b>179'878</b>	<b>228'589</b>

### Liegenschaften per 30.06.2025

		Eigentums- verhältnis	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	
<b>Angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</b>					
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>				<b>253'550</b>	<b>79'190</b>
<b>Total Liegenschaften</b>				<b>10'316'902</b>	<b>9'850'520</b>

## Liegenschaften per 30.06.2025

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>				
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
<b>Verkäufe</b>				
Zürich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	Bestandesliegenschaft	100,00%	26.06.25

## Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
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](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).

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.