

Zurich PK Summit 2026

Immobilien – von der Strategie zur Umsetzung

2. September 2026

Ramona Spirig, CFA

Head Portfolio Management Fonds & Mandate, Zurich Invest AG





Immobilien sind ein wichtiger Pfeiler in Anlageportfolios

Nachfrage nach Wohnraum und Pensionskassen-Allokation sprechen für langfristige Relevanz

42'000

Neubauwohnungen p.a.
vs. Bedarf von 50'000

>9,1 Mio.

Bevölkerungswachstum
Steigender Wohnraumbedarf

~1%

Leerstand
Knappheit am Markt

24,8%

Immobilienanteil in Schweizer
Pensionskassen-Portfolios 2025

22,8%

Allokation in Schweizer Immobilien

Immobilien als Stabiler Pfeiler über Marktzyklen

2016
22,5%

2020
24,2%

2025
24,8%

Portfolio



500 Liegenschaften*



Interdisziplinäres Team

40 FTEs mit lang-jähriger Erfahrung



CHF 13 Milliarden*

Immobilien Schweiz



50 Prozent Drittkunden

Fonds, Anlagestiftungen
und Mandate

Projekte



~250 Millionen

CHF CapEx/Jahr



>100 laufende Projekte

Beispiel: Ersatzneubau in Zürich Schwamendingen

Verdichtung schafft Verdoppelung des Wohnraums

2018



2027



Eckdaten



Nutzung:	Wohnen (Baujahr 1954)
Investition:	Ersatzneubau für ca. 100 Mio.
Projektdauer:	2018-2027

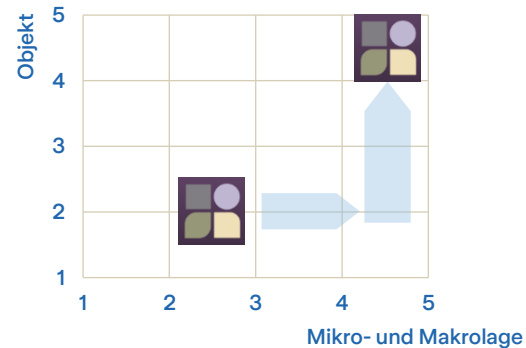
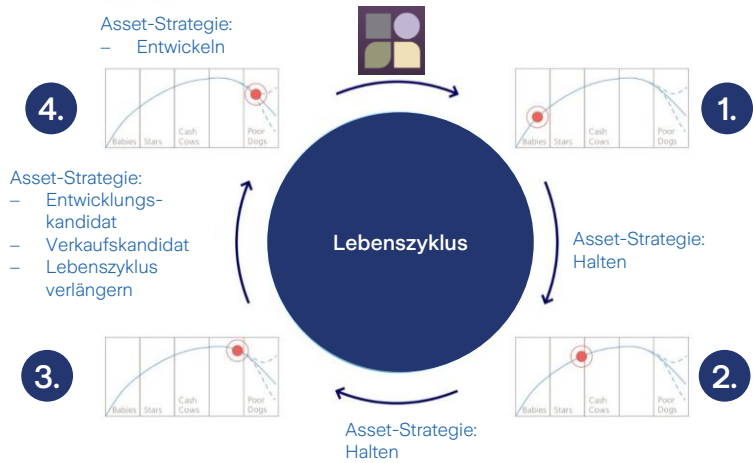
Projektbeschreibung

Erschliessung von Flächenpotenzial:

- Verdoppelung der Wohnfläche
- 103 zusätzliche Wohnungen (total 255)
- Höchste Nachhaltigkeitsstandards

Aktives Management über den gesamten Lebenszyklus

Entwicklung einer Liegenschaftsstrategie



Skala von 1 bis 5 (1 sehr schlecht, 5 sehr gut)

Risikomanagement und Ausdauer als Schlüssel zum Erfolg



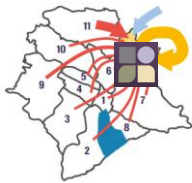
Ein Projekt ist nur erfolgreich, wenn der Mieter im Zentrum steht

Schlüsselaufgaben des Asset Managements

Produktdefinition

Zuzüge 2019, Kreis 12

Wandersaldo: 320 mehr Zuzüge als Wegzüge



Anzahl Zimmer (fein)	Suchabos total	Inserate total
1 - 1.5	443	468
2 - 2.5	1'346	704
3 - 3.5	1'702	834
4 - 4.5	1'715	337
5 - 5.5	637	69
6 - 6.5	43	17
Unbekannt	0	28
Total	5'886	2'457

Mietermanagement



Erstvermietung



«Wohnen plus» – Diversifikation mit Büro und Retail

Gesamtsanierung «Baarerhaus» beim Bahnhof Zug



Eckdaten

Nutzung:	Wohnen, Büro und Retail
Investition:	Sanierung mit Aufstockung für CHF 23 Mio.
Projektdauer:	2021-2026

Projektbeschreibung

- Mehrfläche durch Anbau
- Erhöhung Anzahl Wohnungen (+16)
- Schaffung hochwertiger und flexibel unterteilbarer Retail- und Büroflächen

Ergebnis

- Attraktiver Entwicklungsgewinn
- Ertragsdiversifikation durch gemischte Nutzung
- Nachhaltigkeit: Fernwärme, Photovoltaikanlage, E-Mobilität

Impressionen des «Baarerhaus» nach Fertigstellung





Mehr zu Zurich Invest AG unter
zurichinvest.ch

Vielen Dank!

Zurich Invest AG
Postfach
8085 Zürich

Telefon +41 44 628 78 88
zurichinvest@zurich.ch

