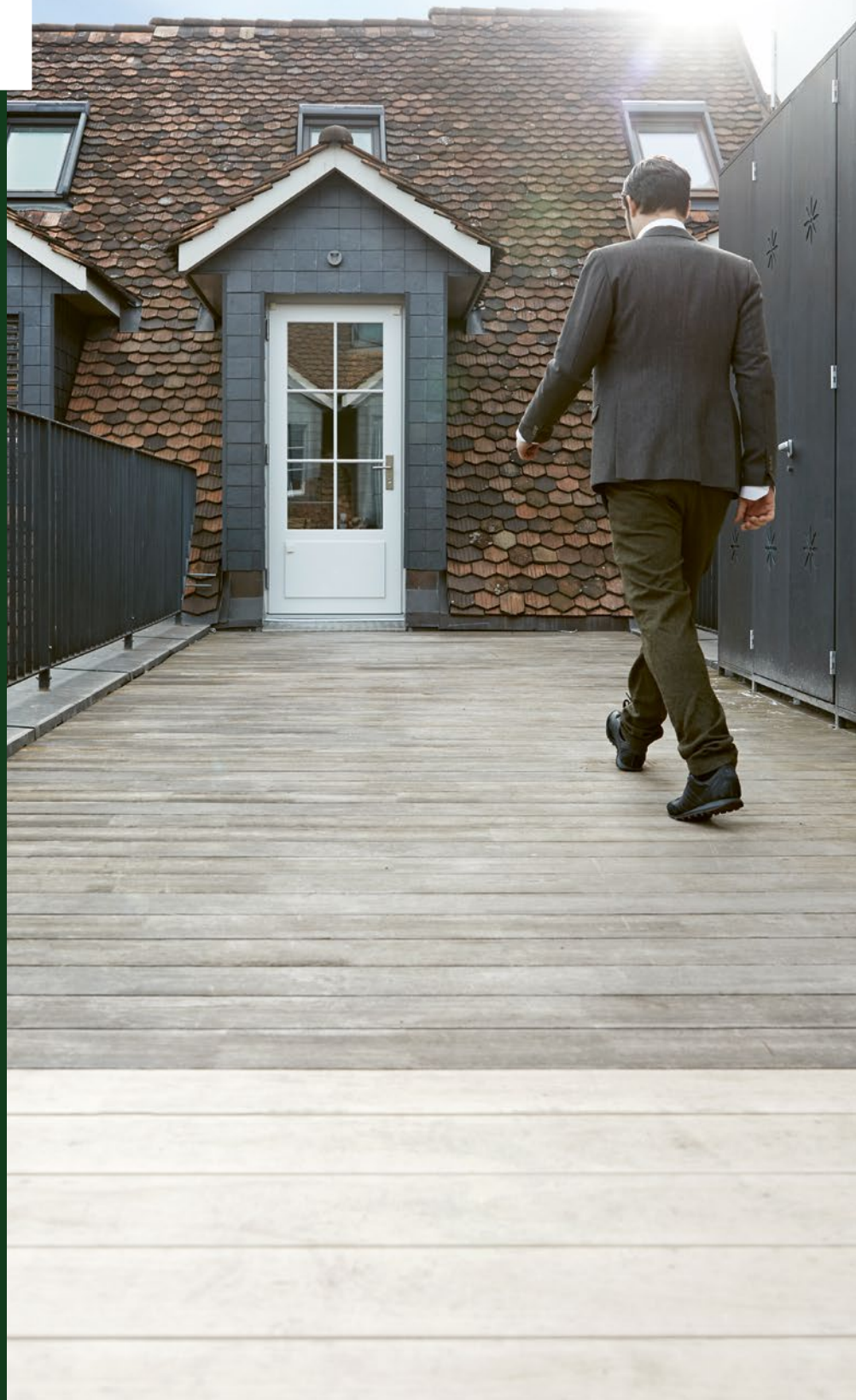


# 24

assetimmo



**24. Halbjahresbericht**  
2022/23

# Inhalt



## **Bericht der Geschäftsleitung** **4**

Generelles Marktumfeld	4
Wohnimmobilien	5
Geschäftsimmobilien	6
Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung	7

## **Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)** **8**

Halbjahresbericht	9
Halbjahresrechnung	12

## **Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)** **14**

Halbjahresbericht	15
Halbjahresrechnung	18

## **Zahlen in Kürze, Entwicklung der wichtigsten Kennziffern** **20**

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	20
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	22

## **Impressum** **24**



# Bericht der Geschäftsleitung

## Generelles Marktumfeld

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres, welche vom 1. April bis zum 30. September dauerte, war die Entwicklung der Zinsen eine der markantesten Veränderungen im Wirtschaftsumfeld. In der Schweiz endete das siebenjährige Regime der Negativzinsen, während in der Eurozone und in den USA die Zinsen kräftig anstiegen. Den entscheidenden Ausschlag für diese historische Trendwende gab der Ukrainekrieg, welcher im Februar 2022 ausbrach. Kurz zuvor waren die Corona-Infektionszahlen in fast allen Ländern so weit gesunken, dass sich die Wirtschaftstätigkeit normalisierte. Ausnahmen bildeten die gestörten Lieferketten, die noch nicht wiederhergestellt werden konnten, und die während der Corona-Pandemie reduzierten Kapazitäten. Daher führte die anziehende Nachfrage schon vor dem Ukrainekrieg zu Lieferengpässen sowie steigenden Rohstoff- und Transportpreisen. Im Frühjahr 2022 lagen die Inflationsraten mit 8.5% in den USA und 7.5% in der Eurozone bereits weit über dem von den Notenbanken angepeilten Ziel von rund 2%. Als sich ein längerer Krieg in der Ukraine abzeichnete, akzentuierten sich die zahlreichen Engpässe zusätzlich. Betroffen waren in erster Linie die Energielieferungen aus Russland in den Westen und damit die Öl- und Gaspreise weltweit. Der Ausfall der Ukraine als einer der wichtigsten Getreide- und Düngelieferanten liess zudem die Rohwarenpreise explodieren.

Die Reaktionen der Notenbanken waren unterschiedlich schnell und unterschiedlich stark. In den USA war die Inflation bereits im Sommer 2021 auf über 5% gestiegen und die US-Notenbank signalisierte im Herbst 2021 die Möglichkeit, dass ab 2022 die Zinsen steigen könnten. Noch zum Jahreswechsel stand der US-Leitzins nahe null. Bis Ende September 2022 erhöhte dann die US-Notenbank den Leitzins in fünf Schritten auf 3.25%, um die hartnäckig auf über 8% verharrende Inflation zu bekämpfen. Notenbankpräsident Jerome Powell signalisierte den Märkten zudem, dass weitere Zinserhöhungen auf rund 4.5% bis Ende Jahr bevorstehen könnten. Wesentlich zögerlicher verhielt sich die europäische Notenbank, welche im Juli 2022 die Zinsen erstmals seit 2011 anhub. Sie stand mit einem Leitzins von 1.25% per Ende September einer Inflation von 10% gegenüber und kündigte ebenfalls weitere Zinsschritte bis

Ende Jahr an. Zu den letzten Akteuren gehörte die Schweizerische Nationalbank, die im September mit der zweiten Anhebung den Leitzins auf 0.5% erhöhte und damit die Negativzinsphase nach sieben Jahren beendete. Diese Massnahme wurde eingeführt, um einer übermässigen Aufwertung des Frankens entgegenzuwirken und die Exportindustrie zu schützen. Die Schweiz war in der vergleichsweise komfortablen Lage, dass die Inflation Ende September erst bei 3.3% stand.

Die höheren Zinsen dürften sich bremsend auf die weitere Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz auswirken. Während das SECO die Prognosen für das BIP-Wachstum 2022 bereits zweimal von ursprünglich 3% auf nunmehr 2% nach unten revidierte, ist die Lage am Arbeitsmarkt so gut wie seit Jahren nicht mehr. Noch nie wurden so viele neue Stellen geschaffen wie im 2. Quartal 2022 und die Arbeitslosenquote liegt mit 2% auf dem tiefsten Wert seit 20 Jahren. Dieser Zustand könnte sich aber ändern, da die Nachfrage nach Temporär-Arbeitskräften im Sommer nicht mehr das Niveau des Vorjahres erreichte. Die hohe Arbeitsplatzsicherheit stützte das Konsumverhalten in der Berichtsperiode, gleichzeitig ging die Konsumentenstimmung aber kontinuierlich zurück.

Steigende Zinsen haben vielfältige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. In einem Umfeld von mitunter negativen Langfristzinsen boten Immobilienanlagen einen grossen Renditevorteil, der nun mit den gestiegenen Inflationserwartungen erodiert. Die Renditen der 10-jährigen Bundesobligationen standen nach einem Hoch von 1.45% im Juni, einem Tief Anfang August bei 0.37% und einem erneuten Peak Anfang Oktober von 1.49% am Ende desselben Monats dann bei 1.12%. Ab einem gewissen Zinsniveau werden sicherheitsorientierte Anleger Obligationen als Alternative in Betracht ziehen, sehen sich aktuell aber volatilen Anleiherenditen ausgesetzt. In den vergangenen Monaten haben vor allem liquide Immobilienanlagen wie Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften stark unter Abgaben gelitten. Dies führte bei etlichen Produkten zu einem Disagio, insbesondere bei Anlagegefässen, die in kommerzielle Nutzungen investieren. Einige der angekündigten Kapitalaufnahmen wurden denn auch abgesagt oder



verschoben, da sie keine 100-prozentige Zeichnungsquote erreichten oder das Emissionsvolumen verkleinert werden musste. Bis vor Kurzem waren Kapitalerhöhungen jeweils Selbstläufer. Diese Beobachtungen sind ein deutliches Zeichen, dass der Appetit nach Immobilieninvestitionen geringer geworden ist.

Ein höheres Zinsniveau erschwert über steigende Hypothekarzinsen aber auch die Finanzierung von Liegenschaften und schmälert den Leverage-Effekt. Weiter sind die Langfristzinsen eine wichtige Komponente des Diskontierungszinssatzes bei der Bewertung von Liegenschaften, welcher jedoch eher träge reagiert. Während über Jahre laufend Senkungen des Diskontsatzes ausgewiesen wurden, könnten sich diese nun langsam stabilisieren oder, je nach Liegenschaft, auch leicht ansteigen. Die grossen Wertsteigerungen der Vergangenheit dürften vorerst vorbei sein.

## Wohnimmobilien

Gemäss Bundesamt für Statistik standen per 1. Juni 2022 schweizweit 61496 Wohnungen leer. Das entspricht 1.3% aller Wohnimmobilien, im Vorjahr hatte die Leerwohnungsziffer noch 1.5% betragen. Damit liegt sie zwar noch über dem langjährigen Mittel von 1.1%, doch ein solch deutlicher Rückgang innerhalb eines Jahres wurde zuletzt vor 20 Jahren verzeichnet.

Mit rund 0.4% liegt die Leerstandsquote bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern besonders tief. Von den Mietwohnungen standen Anfang Juni rund 2.1% leer.

Der sinkende Leerstand ist auf ein Zusammenspiel von steigender Nachfrage und sinkendem Angebot zurückzuführen. Einerseits werden weniger neue Wohnungen gebaut – seit 2019 geht die Wohnungsproduktion zurück. Insgesamt wurden laut einer neuen Studie zum Wohnungsmarkt der Credit Suisse in den vergangenen zwei Jahren 4800 Wohnungen weniger baubewilligt als in den beiden Jahren zuvor. Die Gründe dafür sind vielfältig. Die steigenden Zinsen machen Investitionen in Mietwohnungen weniger attraktiv. Zudem befeuern Lieferengpässe und die stark ansteigenden Baupreise den Rückgang der Bautätigkeit noch weiter. Nicht zuletzt vermuten die CS-Ökonomen, dass die wachsende Bodenknappheit die Baukonjunktur ausbremst.

Andererseits trifft eine wachsende Schweizer Bevölkerung auf das geringere Angebot an Wohnraum. Alleine in den ersten sieben Monaten des laufenden Jahres überstieg die Zahl der Zuzüge das Vorjahresniveau um 13600. Nicht eingerechnet sind in dieser Zahl die aus der Ukraine geflüchteten Menschen. Dazu kommt, dass die Wegzüge ein leichtes Minus verzeichneten. Dank der nach wie vor fortschreitenden Wirtschaftserholung werden zudem mehr neue Haushalte gegründet. Ausserdem beanspruchen

die Schweizerinnen und Schweizer gemäss Bundesamt für Statistik immer mehr Platz: Während 1980 der durchschnittliche Flächenkonsum noch ungefähr 35 Quadratmeter pro Person betrug, waren es 2020 bereits über 46 Quadratmeter.

Als Konsequenz der beiden Trends resultiert ein Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten. Nach fünf Jahren in Folge mit sinkenden Mieten verzeichnete der Angebotspreisindex von Wüest Partner im 2. Quartal 2022 einen Anstieg um 0.6% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die UBS weist zudem darauf hin, dass der seit 2008 von 3.5% auf 1.25% gesunkene Referenzzinssatz den Boden erreicht hat. Sie prognostizieren im März 2023 einen ersten Anstieg auf 1.5%, gefolgt von einem zweiten im September 2023 auf 1.75%. Da jede Erhöhung um 0.25% zu einer Mietsteigerung von 2.9% berechtigt und auch noch 40% der Inflation überwältigt werden darf, könnten teils Mieten bis Ende 2023 um 7% bis 8% steigen.

Auch beim Wohneigentum gehen die CS-Ökonomen trotz deutlich gestiegener Hypothekarzinsen von höheren Preisen aus, primär bedingt durch das knappe Angebot. So sind die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten 12 Monaten um 7.3% gestiegen und diejenigen von Einfamilienhäusern um 8.8%. Diese aktuelle Markt Resilienz soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Nachfrage aufgrund deutlich gestiegener Hypothekarzinsen nachlassen und eine Abkühlung folgen dürfte. Diese Einschätzung teilen auch IAZI und Fahrländer Partner Raumentwicklung. Letztere weisen zwar leicht andere Wachstumswerte aus (STWG +8%, EFH +5.5%), sie sehen den Preisanstieg aber praktisch flächendeckend über die ganze Schweiz, mit Ausnahme der Regionen Jura und Tessin.

Im laufenden Geschäftsjahr hat assetimmo keine Wohnobjekte oder Wohnbauprojekte erworben.

## Geschäftsimmobilien

Nach der Aufhebung der Corona-Massnahmen im Februar 2022 kehrten in vielen Firmen die Mitarbeitenden wieder mehrheitlich ins Büro zurück. Das führte dazu, dass der während der Pandemie entkoppelte Zusammenhang zwischen der Nachfrage nach Büroflächen und dem Wachstum der Bürobeschäftigung wieder zu greifen begann. Trotz Unsicherheiten bezüglich des künftigen Flächenbedarfs zog die

Nachfrage im Verlauf des laufenden Jahres wieder deutlich an. Gemäss des Immobilienmonitors Schweiz der Credit Suisse dürfte die Flächennachfrage vor dem Hintergrund der sich eintrübenden Wirtschaftsaussichten allerdings bald wieder zurückgehen.

Auf Angebotsseite wird ein Rückgang erwartet, der einerseits durch die zunehmende Nachfrage erklärt werden kann, andererseits ist die Bautätigkeit im Bürosegment bereits seit einigen Jahren unterdurchschnittlich. Im Jahr 2021 wurden Büroflächen mit einem Investitionsvolumen von rund 1.6 Mrd. CHF bewilligt – das liegt 17% unter dem langjährigen Mittel seit 1995. Per Ende 2022 wird ein Planungsvolumen von 1.8 Mrd. CHF prognostiziert.

Trotz der knappen Verfügbarkeit von Geschäftsimmobilien verzeichnete Wüest Partner im 2. Quartal 2022 insgesamt tendenziell sinkende Angebotspreise – ausser im Bereich der Gewerbeflächen. Deren Angebotspreise lagen im Beobachtungszeitraum um 2.3% höher als im Vorjahresquartal und damit auf dem höchsten Stand seit Messbeginn Anfang 1996. Verglichen mit dem 2. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten von Büroflächen rund 2.6% tiefer. CSL Immobilien beobachtet, dass die Flächennachfrage trotz vermehrten Arbeitens von zu Hause aus nur wenig zurückgeht. Sie erklären dies damit, dass die Platzeinsparungen, die unter anderem mittels Desk Sharing erreicht werden können, durch neue Flächenbedürfnisse für Begegnungszonen aufgewogen werden. Ausserdem muss ein Büro gut erreichbar sein, um für die Angestellten attraktiv zu sein. Die Nachfrage nach hochwertigen Räumlichkeiten an zentralen Lagen steigt damit tendenziell, während Büroflächen abseits der Zentren schwieriger zu vermarkten sind.

Die Angebotsmieten der Verkaufsflächen gingen gegenüber dem Vorjahresquartal um hohe 8.5% zurück. Das kann in erster Linie auf den Trend in Richtung Onlinehandel und die damit verbundenen Umsatzeinbussen beim stationären Handel zurückgeführt werden. Gemäss Credit Suisse schlägt sich auch die Gesundheitskrumpfung im Detailhandel in einer verringerten Nachfrage nach Verkaufsflächen nieder.

Im laufenden Geschäftsjahr hat assetimmo eine Geschäftsliegenschaft in Basel sowie Miteigentumsanteile in Bern, jedoch kein Geschäftsbauprojekt erworben.

## Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Anlagegruppen überprüft die Geschäftsstelle alle relevanten Positionen der Liegenschaftsrechnungen und Bilanzwerte. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellt und publiziert sie eine Bilanz per 30. September 2022. Damit einhergehend ergibt sich je Anlagegruppe eine Erfolgsrechnung des ersten Semesters. Wichtige Elemente in den Kosten- und Ertragspositionen per 30. September zeigen zufällige Konstellationen. Mit der nachgeführten Planerfolgsrechnung für das gesamte Geschäftsjahr, resp. deren Vergleich mit dem Vorjahr, ist eine aussagekräftigere Information gegeben. Es handelt sich dabei um nicht revidierte Werte. Sie basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand, vorbehaltlich der Voraussehbarkeit der weiteren Entwicklung.

Der prognostizierte Ertrag pro Anspruch berücksichtigt die derzeit erwarteten effektiven Einnahmen und Ausgaben der Anlagegruppen. Ertrags- und aufwandswirksame Veränderungen im Liegenschaftsbestand aus Investitionen und Desinvestitionen werden berücksichtigt. Allfällige Kapitalgewinne aus Liegenschaftentransaktionen werden aufgrund des Vorsichtsprinzips erst bei deren Realisierung in der Kapitalwertermittlung berücksichtigt. Wir weisen auf die jeweiligen Ausführungen bei den Anlagegruppen W und G.

Bei den Prognosen zur Ausschüttung wird ein aus Sicht des Stiftungsrates allenfalls notwendiger Ausgleich für Abweichungen des effektiven Unterhaltsbedarfes der Immobilien vom mittel- und langfristig erwarteten Wert berücksichtigt. Dieser Vortrag und dessen Veränderung sind jeweils im Antrag an die Anlegerversammlung zur Genehmigung der Jahresrechnungen der Anlagegruppen enthalten.

Die Werte per 30. September 2022 zur Ausschüttung je Anspruch, Netto- und Anlagerendite unterliegen dem ausdrücklichen Vorbehalt des Eintreffens der Annahmen im Verlaufe der weiteren Entwicklung. Alle Werte per 30. September 2022 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert. Die erzielten Netto- und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Zürich, im November 2022

Geschäftsleitung

assetimmo Immobilien-Anlagestiftung



# Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften  
Valorenummer 1049345



## Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 30.25% ausgeschöpft, dadurch sind 27228 neue Ansprüche hinzugekommen. In den Monaten September und Oktober fanden drei Zessionen zwischen je zwei abtretenden und je zwei übernehmenden Anlegern von 71556 Ansprüchen statt. Rücknahmen gab es im 1. Semester 2022/23 keine. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2022 beträgt 3019694.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2022 wurden von den Anlegern 12802 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2022 zur Zeichnung anzubieten. Per Dezember wurden 1659 Ansprüche zur ordentlichen Rücknahme angemeldet.

## Marktwert der Liegenschaften

Das Volumen der gehaltenen Liegenschaften hat sich aufgrund der positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der Investitionen in Instandsetzungsprojekte erhöht. Die Marktwerte der Bestandesobjekte werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG überprüft. Die Bewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres

wurden rund 48% des Marktwertvolumens wiederbewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt. Der Marktwert der Liegenschaften der Anlagegruppe W ist in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres um insgesamt CHF 37318851 oder 1.94% auf CHF 1959295909 gestiegen. Die Veränderungen ergaben sich auf Grund der zwischenzeitlichen Investitionen in laufende Instandsetzungsprojekte und den eingetretenen Marktwertveränderungen der Bestandesliegenschaften. Um die Investitionen bereinigt, beträgt die Wertsteigerung der wieder bewerteten Bestandesobjekte CHF 31612618 resp. 1.66%. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2022 enthalten.

Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten sind insbesondere die Diskontsätze nochmals gesunken. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe W beträgt per Ende September 2022 2.74% und hat sich damit gegenüber dem Wert per 31. März 2022 nochmals um 0.07% reduziert.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden erneut rund 51% der Bestandesobjekte bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergaben sich auf Basis weiter sinkender Diskontsätze nochmals positive Veränderungen der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 46747000 (CHF 36119800 um Investitionen bereinigt).

Im letzten Quartal erfolgen noch verschiedene Nachbewertungen aufgrund dazumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

## Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftsveränderungen per 30. September 2022

### ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen CHF	Bemerkungen
<b>Neu erworbene Bestandesobjekte</b>				
Keine				
<b>Bauprojekte</b>				
Basel BS	Lehenmattstrasse 284 Anbau	100%	4 315 932	Projektkosten
<b>Total Zukäufe/Investitionen</b>			<b>4 315 932</b>	

## Projekte

Im laufenden Geschäftsjahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substanzielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt sind Investitionen im Umfang von rund CHF 31565200 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 16236050 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

## Desinvestitionen

Zwischen dem 1. April 2022 und 30. September 2022 wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

## Investitionen

Neben dem Kauf von bestehenden und neuen Liegenschaften werden laufend Sacheinlagen geprüft oder sind in Bearbeitung. In der Anlagengruppe Wohnen wurden im laufenden Geschäftsjahr weder Bestandesobjekte noch Neubauprojekte erworben.

## Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken stieg gegenüber dem Wert per 1. April 2022 von CHF 76800000 auf CHF 102300000. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 4.00% der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2022 auf 5.22% per 30. September 2022 erhöht.

## Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2022 CHF 1703722761. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 555151 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2022 betrug CHF 1771026280. Die Erhöhung um CHF 67303519 beinhaltet den Ertrag des laufenden Geschäftsjahres, die Kapitalgewinne und -verluste inkl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern sowie die Veränderung aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung.

## Ertragsentwicklung/ Ausschüttung

assetimmo hat die Ertrags- und Kostenelemente einer internen Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag der Liegenschaften hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 1015940 zugenommen, was auf Mietzinsanpassungen nach Instandsetzungsprojekten sowie ersten Vermietungen im Bauprojekt Basel Lehenmatt zurückzuführen ist. Die Ertragsminderung durch Leerstände beträgt voraussichtlich ca. CHF 3563000 oder rund 4.5% der Sollmieten, was einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich CHF 1276050 über dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2% des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 16.67. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 17.32 beträgt CHF 0.65. Sie ist insbesondere auf Mietzinsausfälle infolge Totalsanierung von zwei Liegenschaften und höherer Ausgaben für den Unterhalt der Bestandsliegenschaften zurückzuführen. Der Stiftungsrat bestimmt zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften einen Rückbehalt Unterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt. Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 16.85.



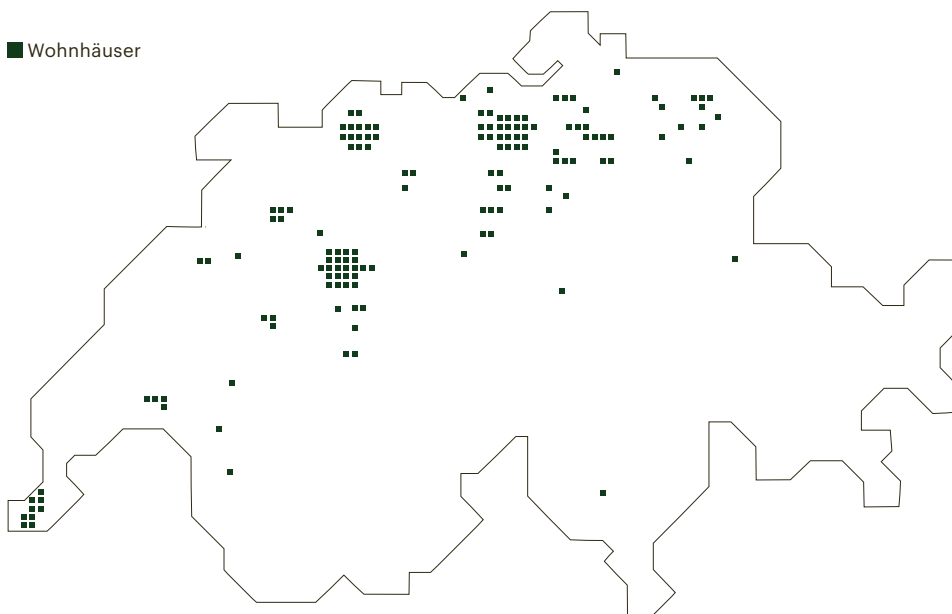
## Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2022 CHF 578.06. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2022 beträgt CHF 8.86. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten positiven Wertveränderung der Bestandesliegenschaften per 30. September 2022.

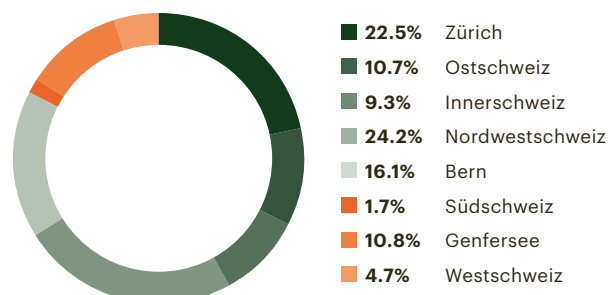
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags ist vom 1. April 2022 bis 30. September 2022 von CHF 569.34 auf CHF 586.49 (+3.01%) gestiegen.

Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir eine Nettorendite von 2.93% (Vorjahr 3.14%) und eine Anlagerendite von 6.19% (Vorjahr 6.07%).

## Verteilung der Liegenschaften



## Wirtschaftsregionen nach Marktwert



## Bilanz per 30. September

		2022 30. September CHF	2022 31. März CHF
<b>Aktiven</b>		<b>1989 355 884</b>	<b>1942 698 723</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>30 059 975</b>	<b>20 721 665</b>
Flüssige Mittel		6 723 342	5 679 485
Kurzfristige Forderungen		15 612 886	14 462 668
Aktive Rechnungsabgrenzungen		7 723 747	579 512
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1959 295 909</b>	<b>1921 977 058</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)		22 488 909	18 172 976
Fertige Bauten (inkl. Land)		1936 807 000	1903 804 082
Miteigentumsanteile		0	0
Beteiligungen		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>1989 355 884</b>	<b>1942 698 723</b>
<b>Passiven</b>		<b>1989 355 884</b>	<b>1942 698 723</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>218 329 604</b>	<b>187 355 923</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		22 527 095	22 539 351
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 408 709	1 191 772
Hypothekarschulden		102 300 000	76 800 000
Rückstellungen		0	0
Latente Steuern		92 093 800	86 824 800
<b>Nettovermögen</b>		<b>1771 026 280</b>	<b>1755 342 800</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	3 019 694	2 992 466
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	14 461	0
<b>Werte pro Anspruch</b>			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	578.06	569.20
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		17.39
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch 1. Semester (1. April bis 30. September)	CHF	8.43	
Inventarwert je Anspruch	CHF	586.49	586.59
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF	16.67	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2022 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 586.47 ist im Kurswert per 1. November 2022 eingerechnet.

## Planerfolgsrechnung 1. April bis 31. März

	2022/23		2021/22	
	Planerfolgsrechnung CHF	%	Abschluss CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>53 309 777</b>	<b>67.3</b>	<b>54 442 421</b>	<b>69.7</b>
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>75 455 091</b>		<b>74 184 953</b>	
Soll-Mietertrag	79 168 091	100.0	78 152 151	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 563 000	-4.5	-3 852 099	-4.9
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150 000	-0.2	-104 078	-0.1
Minderertrag Mietzinserrlass Covid-19 Alleineigentum	0	0.0	-11 021	0.0
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>16 236 050</b>	<b>20.5</b>	<b>13 834 091</b>	<b>17.7</b>
Instandhaltung	7 904 550		8 743 329	
Instandsetzung	8 331 500		5 090 762	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>5 909 264</b>	<b>7.5</b>	<b>5 908 441</b>	<b>7.6</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	575 046	0.7	366 295	0.5
./.. Nebenkostenpauschalen	-45 252	-0.1	-7 750	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	420 070	0.5	867 770	1.1
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	10 000	0.0
Versicherungen	667 000	0.8	649 876	0.8
Bewirtschaftungshonorare	2 922 660	3.7	2 802 356	3.6
Vermietungs- und Insertionskosten	459 740	0.6	293 834	0.4
Steuern und Abgaben	910 000	1.1	926 060	1.2
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>53 309 777</b>	<b>100.0</b>	<b>54 442 421</b>	<b>100.0</b>
Nettoertrag Alleineigentum	53 309 777	100.0	54 442 421	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>120 600</b>	<b>0.2</b>	<b>100 973</b>	<b>0.2</b>
Aktivzinsen	100		2	
Aktivierte Bauzinsen	118 000		69 776	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	2 500		31 195	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>883 409</b>	<b>1.7</b>	<b>607 373</b>	<b>1.1</b>
Hypothekarzinsen	620 400		348 016	
Sonstige Passivzinsen	9 100		5 448	
Baurechtszinsen	253 909		253 909	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 352 300</b>	<b>4.4</b>	<b>2 219 681</b>	<b>4.1</b>
Vergütung an Stammvermögen	1 967 300		1 881 505	
Schätzungsaufwand	213 000		202 158	
Prüfungsaufwand	60 000		59 343	
Übriger Verwaltungsaufwand	112 000		76 675	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>114 902</b>		<b>326 506</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	768 000		1 290 609	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-653 098		-964 103	
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>50 309 570</b>		<b>52 042 846</b>	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>50 309 570</b>		<b>52 042 846</b>	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>56 035 418</b>		<b>48 460 319</b>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	68 189 218		52 970 612	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-969 000		-15 790 933	
Veränderung latente Steuern	-11 848 800		-2 931 200	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>106 344 988</b>		<b>100 503 165</b>	

# Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften  
Valorenummer 1049349

## Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 59.43% ausgeschöpft, dadurch sind 15 789 neue Ansprüche hinzugekommen. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2022 beträgt 1810966.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2022 wurden von den Anlegern 52645 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2022 zur Zeichnung anzubieten. Per Dezember wurden 622 Ansprüche zur ordentlichen Rücknahme angemeldet.

## Marktwert der Liegenschaften

Der Marktwert der Liegenschaften ist aufgrund der teils positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften sowie weiteren Investitionen in Instandsetzungsprojekte insgesamt gestiegen. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG überprüft. Die Bewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden gemessen am

Marktwert 25% bewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 6 402 000 respektive 0.99% erhöht, primär durch marktbedingte Diskontsatzsenkungen. Die Werte der Liegenschaften des Portfolios im Miteigentum wurden um CHF 3 215 000 respektive 1.61% höher eingeschätzt.

Die Marktwerte unter Berücksichtigung der Investitionen und der Marktwertveränderungen sind im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 49 119 023 respektive 5.78% auf CHF 899 629 791 gestiegen. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2022 enthalten.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2022 2.93% und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2022 um 0.04% reduziert. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2022 3.28%. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2022 um 0.09% gesenkt.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden weitere 55% des Bestandes bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergab sich eine positive Veränderung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 17 026 000 (13 190 000 um Investitionen bereinigt). Die Marktwertzunahme ist primär auf die weitere Reduktion der Diskontsätze zurück zu führen.

## Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftsveränderungen per 30. September 2022

### ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
<b>Neu erworbene Bestandesobjekte</b>				
Basel	Steinenvorstadt 55	100%	35 807 796	
Bern	Zeughaus-Passage	3%	1 842 139	Anteil neu total 10.6%
Bern	Zeughaus-Passage, Baurechtsparzelle	1.2575%	349 208	Anteil neu total 14.8575%
<b>Bauprojekte</b>				
Chêne-Bougeries	Montagne 136	100%	604 227	Planung Ersatzbau
<b>Total Zukäufe/Investitionen</b>			<b>38 603 370</b>	

Im letzten Quartal erfolgen noch verschiedene Neubewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte und allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

## Projekte

Im laufenden Geschäftsjahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum substanzielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt sind Investitionen im Umfang von rund CHF 17343600 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 4786600 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

## Desinvestitionen

Zwischen dem 1. April 2022 und 30. September 2022 wurden keine Objekte im Allein- oder Miteigentum verkauft.

## Investitionen

Per 1. April 2022 erwarb die Anlagegruppe G die Liegenschaft Steinenvorstadt 55 in Basel. Per 1. Juni 2022 baute assetimmo die Miteigentumsbeteiligung der Liegenschaft Zeughaus-Passage in Bern um 3% auf 10.6% und der Baurechtsparzelle Zeughaus-Passage um 1.2575% auf 14.8575% aus.

## Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2022 von CHF 31600000 auf CHF 78900000. Die Fremdfinanzierungsquote ist von 3.72% der Liegenschaftswerte per 1. April 2022 auf 8.77% per 30. September 2022 gestiegen.

## Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2022 CHF 774200050. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 14033 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2022 betrug CHF 795843650. Die Erhöhung um CHF 21643600 beinhaltet den Ertrag des laufenden Geschäftsjahres,

die Kapitalgewinne und -verluste inkl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern sowie die Veränderung aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung.

## Ertragsentwicklung/ Ausschüttung

assetimmo hat die Ertrags- und Kostenelemente einer internen Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 7087130 erhöht. Die Erhöhung ist auf wieder vermietbare Flächen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Repositionierungsprojekten und die Zukäufe zurückzuführen. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf circa CHF 2607000, respektive 8.7% der Sollmieten. Sie ist damit höher als der Vorjahreswert von 7.0%. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2% des Versicherungswertes mit CHF 6940350 überschreiten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um CHF 329414 tiefer ausfallen. Die Reduktion beruht auf marktbedingt teilweise rückläufigen Mieterträgen sowie Leerständen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 12.86 und liegt damit CHF 6.49 über dem Vorjahreswert. Die vorübergehende Reduktion der vergangenen Geschäftsjahre aufgrund der höheren Unterhaltskosten durch die substanziellen Instandsetzungsprojekte entfällt, womit der Ertrag je Anspruch sich seinem nachhaltigen Level nähert. Der Stiftungsrat bestimmt zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften einen Rückbehalt Unterhalt. Eine allfällige





Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt. Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 12.85.

dem Wert per 1. April 2022 beträgt CHF 4.96 und resultiert aus den insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften per 30. September 2022.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags hat sich vom 1. April 2022 bis 30. September 2022 von CHF 428.85 auf CHF 439.46 (+2.47%) erhöht.

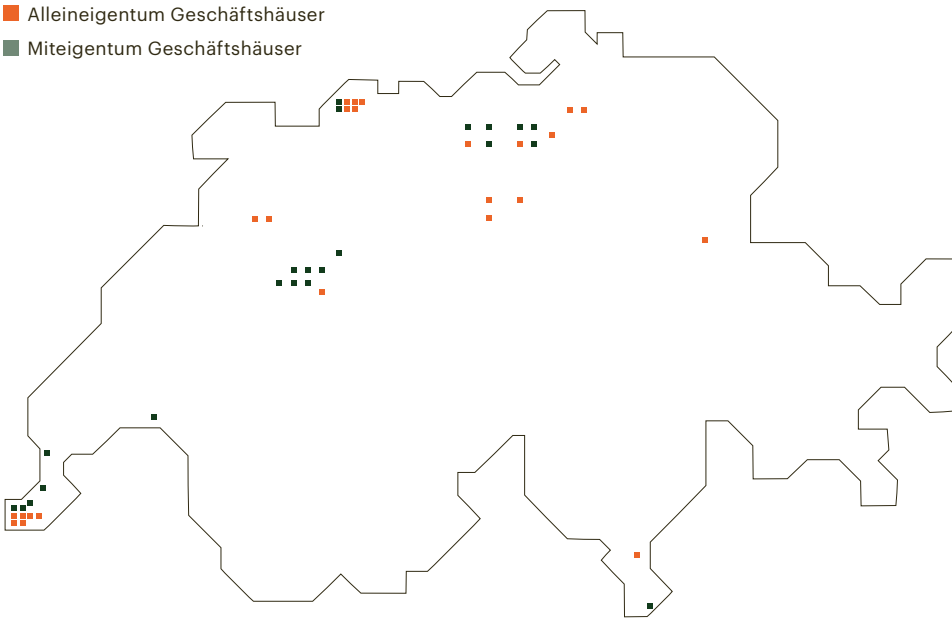
## Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2022 CHF 433.81. Die Zunahme gegenüber

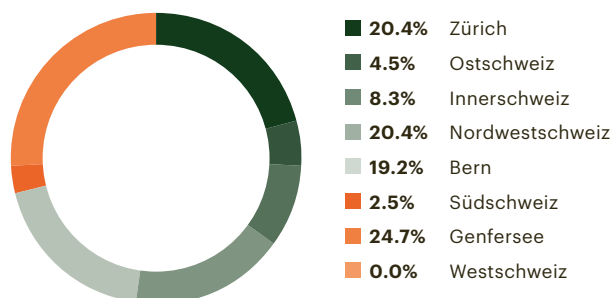
Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr eine Nettorendite von 3.00% (Vorjahr 1.52%) und eine Anlagerendite von 5.60% (Vorjahr 4.11%).

## Verteilung der Liegenschaften

- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser



## Wirtschaftsregionen nach Marktwert



## Bilanz per 30. September

		2022 30. September CHF	2022 31. März CHF
<b>Aktiven</b>		<b>908 826 005</b>	<b>860 356 084</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>9 196 214</b>	<b>9 845 316</b>
Flüssige Mittel		3 819 754	3 607 854
Kurzfristige Forderungen		5 319 847	6 097 980
Aktive Rechnungsabgrenzungen		56 613	139 482
<b>Anlagevermögen</b>		<b>899 629 791</b>	<b>850 510 768</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)		7 054 995	6 450 768
Fertige Bauten (inkl. Land)		687 194 796	644 887 000
Miteigentumsanteile		205 380 000	199 173 000
Beteiligungen		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>908 826 005</b>	<b>860 356 084</b>
<b>Passiven</b>		<b>908 826 005</b>	<b>860 356 084</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>112 982 355</b>	<b>74 602 165</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6 984 470	10 257 615
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 772 235	8 868 300
Hypothekarschulden		78 900 000	31 600 000
Rückstellungen		38 750	38 750
Latente Steuern		25 286 900	23 837 500
<b>Nettovermögen</b>		<b>795 843 650</b>	<b>785 753 919</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	1810 966	1805 292
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	53 267	0
<b>Werte pro Anspruch</b>			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	433.81	428.88
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		6.37
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch 1. Semester (1. April bis 30. September)	CHF	5.65	
Inventarwert je Anspruch	CHF	439.46	435.25
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF	12.86	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2022 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 440.41 ist im Kurswert per 1. November 2022 eingerechnet.

## Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2022/23		2021/22	
	Planerfolgsrechnung CHF	%	Abschluss CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>17 865 137</b>	<b>60.0</b>	<b>5 773 535</b>	<b>25.4</b>
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>27 039 302</b>		<b>21 008 616</b>	
Soll-Mietertrag	29 796 302	100.0	22 709 172	100.0
Minderertrag Leerstand	-2 607 000	-8.7	-1 584 093	-7.0
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150 000	-0.5	-9 200	0.0
Minderertrag Mietzinserrlass Covid-19 Alleineigentum	0	0.0	-107 263	-0.5
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>6 940 350</b>	<b>23.3</b>	<b>12 831 061</b>	<b>56.5</b>
Instandhaltung	2 153 750		1 612 507	
Instandsetzung	4 786 600		11 218 554	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>2 233 815</b>	<b>7.5</b>	<b>2 404 020</b>	<b>10.6</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	266 596	0.9	286 789	1.3
./.. Nebenkostenpauschalen	-30 756	-0.1	-13 999	-0.1
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	321 434	1.1	536 439	2.4
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	155 584	0.7
Versicherungen	210 460	0.7	209 520	0.9
Bewirtschaftungshonorare	838 077	2.8	642 903	2.8
Vermietungs- und Insertionskosten	134 604	0.5	95 548	0.4
Steuern und Abgaben	493 400	1.7	491 236	2.2
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>6 220 598</b>	<b>100.0</b>	<b>6 550 012</b>	<b>65.9</b>
Mietertrag netto	6 220 598	100.0	9 944 078	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0	0.0	3 394 066	34.1
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24 085 735</b>	<b>100.0</b>	<b>12 323 547</b>	<b>100.0</b>
Nettoertrag Alleineigentum	17 865 137	74.2	5 773 535	46.8
Nettoertrag Miteigentum	6 220 598	25.8	6 550 012	53.2
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>110 405</b>	<b>0.5</b>	<b>203 576</b>	<b>1.7</b>
Aktivzinsen	50		78	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	110 355		203 498	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>538 300</b>	<b>2.2</b>	<b>97 051</b>	<b>0.8</b>
Hypothekarzinsen	532 800		94 383	
Sonstige Passivzinsen	5 500		2 668	
Baurechtszinsen	0		0	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 089 630</b>	<b>4.5</b>	<b>962 471</b>	<b>7.8</b>
Vergütung an Stammvermögen	899 900		823 019	
Schätzungsaufwand	110 000		64 694	
Prüfungsaufwand	39 000		38 880	
Übriger Verwaltungsaufwand	40 730		35 878	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>30 223</b>		<b>40 463</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	52 577		551 369	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-22 354		-510 906	
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>22 598 433</b>		<b>11 508 064</b>	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>22 598 433</b>		<b>11 508 064</b>	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>20 177 053</b>		<b>19 522 233</b>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	26 042 653		26 838 697	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-2 435 000		-6 878 664	
Veränderung latente Steuern	-3 430 600		-437 800	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>42 775 486</b>		<b>31 030 297</b>	

## Zahlen in Kürze

## ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	290 314 000		221 832 360		59 323 000	20.43
2001	300 540 000	3.52	254 161 010	14.57	48 473 140	16.13
2002	309 824 000	3.09	269 714 068	6.12	36 665 000	11.83
2003	308 408 000	-0.46	322 403 631	19.54	23 950 000	7.77
2004	317 327 166	2.89	325 262 612	0.89	10 950 000	3.45
2005	353 590 588	11.43	336 702 528	3.52	19 550 000	5.53
2006	372 857 715	5.45	353 481 185	4.98	16 450 000	4.41
2007	725 702 227	94.63	722 261 252	104.33	153 564	0.02
2008	787 085 456	8.46	761 500 640	5.43	13 697 660	1.74
2009	851 501 494	8.18	800 789 390	5.16	41 897 660	4.92
2010	885 686 428	4.01	843 596 988	5.35	32 200 000	3.64
2011	949 697 828	7.23	890 908 804	5.61	41 600 000	4.38
2012	1 232 483 991	29.78	1 164 500 346	30.71	41 800 000	3.39
2013	1 296 626 295	5.20	1 223 516 107	5.07	42 600 000	3.29
2014	1 347 241 530	3.90	1 289 643 973	5.40	18 100 000	1.34
2015	1 397 234 013	3.71	1 310 828 918	1.64	41 900 000	3.00
2016	1 484 192 396	6.22	1 363 019 543	3.98	64 000 000	4.31
2017	1 602 593 712	7.98	1 423 602 991	4.44	102 200 000	6.38
2018	1 664 137 250	3.84	1 491 493 758	4.77	88 500 000	5.32
2019	1 724 147 830	3.61	1 552 055 026	4.06	85 000 000	4.93
2020	1 778 087 797	3.13	1 617 533 739	4.22	75 700 000	4.26
2021	1 842 418 501	3.62	1 661 208 319	2.70	92 100 000	5.00
2022	1 921 977 058	4.32	1 755 342 800	5.67	76 800 000	4.00
<b>30.9.2022</b>	<b>1 959 295 909</b>	<b>1.94</b>	<b>1 771 026 280</b>	<b>0.89</b>	<b>102 300 000</b>	<b>5.22</b>

## Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

### ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	549 090		404.00				
2001	595 282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635 106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760 308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776 324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799 967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826 294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1 671 488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1 718 891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1 785 246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1 853 711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1 923 772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2 460 387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2 553 014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2 649 548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2 649 548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2 648 950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2 641 421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2 728 513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2 799 922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2 880 394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2 916 415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2 992 466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
<b>30.9.2022</b>	<b>3 019 694</b>	<b>0.91</b>	<b>578.06</b>	<b>16.67</b>	<b>16.85</b>	<b>2.93</b>	<b>6.19</b>

#### Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

## Zahlen in Kürze

## ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049 349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	303561800		182802420		112483225	37.05
2001	365516900	20.41	284160246	55.45	106607250	29.17
2002	387909600	6.13	305647543	7.56	77752250	20.04
2003	401902800	3.61	323146063	5.73	75468250	18.78
2004	404209000	0.57	324394493	0.39	77427250	19.16
2005	410858852	1.65	374900478	15.57	42381250	10.32
2006	410380203	-0.12	390406054	4.14	29516000	7.19
2007	513497700	25.13	478258212	22.50	30500000	5.94
2008	522830400	1.82	501908454	4.95	16300000	3.12
2009	546702895	4.57	529621166	5.52	15000000	2.74
2010	591851000	8.26	554593626	4.72	29875000	5.05
2011	635699000	7.41	590470586	6.47	29500000	4.64
2012	706611493	11.16	639522121	8.31	51100000	7.23
2013	724242959	2.50	676587226	5.80	33700000	4.65
2014	741964000	2.45	714066203	5.54	10600000	1.43
2015	744571000	0.35	714910598	0.12	10400000	1.40
2016	767491000	3.08	724207281	1.30	20100000	2.62
2017	762431000	-0.66	726541417	0.32	12400000	1.63
2018	757835824	-0.60	722029656	-0.62	14100000	1.86
2019	771237846	1.77	724612129	0.36	24500000	3.18
2020	783081313	1.54	749079576	3.38	10200000	1.30
2021	804056316	2.68	762121631	1.74	11900000	1.48
2022	850510768	5.78	785753919	3.10	31600000	3.72
<b>30.9.2022</b>	<b>899629791</b>	<b>5.78</b>	<b>795843650</b>	<b>1.28</b>	<b>78900000</b>	<b>8.77</b>

## Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

### ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049 349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	534510		342.00				
2001	777591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1004875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1040508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1267954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1312706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1368141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1414735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1471268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1582481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1645202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1714066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1714066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1711851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1708684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1696010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1696010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1746140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1779776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1805292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
<b>30.9.2022</b>	<b>1810966</b>	<b>0.31</b>	<b>433.81</b>	<b>12.86</b>	<b>12.85</b>	<b>3.00</b>	<b>5.60</b>

#### Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

# Impressum

## Herausgeber

assetimmo  
Immobilien-Anlagestiftung  
Badenerstrasse 329  
8003 Zürich  
Telefon: 044 404 20 42  
Mail: [info@assetimmo.ch](mailto:info@assetimmo.ch)  
Web: [www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)

## Gestaltung

Geyst AG, Zürich

## Druck

Mattenbach AG, Winterthur

## Nachhaltigkeit

Drei Labels garantieren die Nachhaltigkeit dieses Drucks: Gedruckt auf FSC-zertifiziertem, chlor- und säurefreiem Altpapier. Die Fasern von FSC-zertifizierten Papieren (FSC: Forest Stewardship Council) stammen aus einer verantwortungsvollen Holzwirtschaft. Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Druck in der Schweiz werden durch die Labels myclimate und printed in switzerland garantiert.

Die Webversion des 24. Halbjahresberichtes ist abrufbar unter:  
[www.assetimmo.ch/publikationen/](http://www.assetimmo.ch/publikationen/)



gedruckt in der  
**schweiz**

## Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich  
Werkheim, Uster

Die Bildwelt in diesem Halbjahresbericht ist entstanden unter Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen des Werkheim Uster. Das Werkheim Uster fördert die Lebensqualität und das selbstbestimmte Handeln von über 280 Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung. Sie leben in verschiedenen Wohnformen und können sich in einem breiten Angebot an Möglichkeiten, von Kunst über Gartenarbeit bis hin zur Gastronomie oder Produktion, betätigen. Das Werkheim Uster tut alles dafür, dass sie Verantwortung für das eigene Leben übernehmen können.





**Partnerschaftlich in  
die Zukunft investieren.**

[www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)