

26

assetimmo

50 Jahre
assetimmo

26. Jahresbericht
2024/25



Vorwort des Präsidenten und des Vorsitzenden der Geschäftsleitung



Das vergangene Geschäftsjahr verlief im Vergleich zu den Vorjahren eher unspektakulär. Die langfristigen Zinsen haben sich in einem schmalen Band um +0.5% bewegt, die SNB hingegen hat den Leitzins in vier Schritten wieder deutlich auf 0.25% gesenkt. Dies hat, aufgrund der günstigeren Hypothekarvergabe, auch zu einer Senkung des Referenzzinssatzes geführt, wodurch berechnete Mietparteien einen Senkungsanspruch von rund 3% erhalten haben. Dem gegenüber stehen steigende Marktmieten aufgrund von einem knappen Angebot, einer anhaltenden Nettowanderung und einer steigenden Zahlungsbereitschaft. In der Summe führen diese Faktoren für institutionelle Schweizer Immobilienbesitzer zu einer positiven Entwicklung.

Das Transaktionsvolumen in der Schweiz hat auf tiefem Niveau wieder leicht angezogen. Zudem erzielte der Gesamtmarkt gemäss MSCI 2024 eine Wertänderungsrendite von +1.1%, wobei bei einer stabilen Nettocashflowrendite von 3.2% ein im langfristigen Vergleich leicht unterdurchschnittlicher Total Return von +4.3% resultiert.

Die Marktentwicklung haben auch die beiden Anlagegruppen der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung mitgemacht. Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) erzielte eine Anlagerendite von 5.00%, wobei die Wertänderungsrendite 1.48% betrug. Für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) lagen diese Werte bei 2.60% und -0.81%.

Die Anlagegruppe W konnte ihr Wachstum durch zwei Zukäufe, Investitionen und Aufwertungen fortsetzen. Die Anlagegruppe G ist nach einer leichten Schrumpfung im letzten Jahr wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Die Sanierung des Wohngebäudeparks schritt stetig und unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte voran.

Der Stiftungsrat hat auch in diesem Jahr beschlossen, den Anlegern in beiden Anlagegruppen Ende Juni 2025 die kommissionsfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel dienen der Realisierung von Instandsetzungsprojekten und Ersatzneubauten sowie dem Ankauf selektiv ausgewählter Liegenschaften. Mit den Investitionen werden der Gebäudepark in Bezug auf die Werthaltigkeit der Substanz, die Nachhaltigkeit und die Vermietbarkeit weiter verbessert.

assetimmo ist Unterzeichnerin der UN PRI sowie Mitglied bei SSF und verfolgt mit einem aktiven Ansatz das Ziel, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Wir setzen hierbei auf die Verbrauchsmessung und rollen aktuell das Messkonzept in den Liegenschaften der Anlagegruppe W aus, was bis Ende 2025 abgeschlossen sein wird. Mit der Erarbeitung eines Energie-Reportings nach REIDA-Methodik liefert assetimmo 2025 zum zweiten Mal Zahlen, die auf Verbrauchswerten beruhen.

Im Jahr 1975 erfolgte die Gründung der ISP (Immobilienstiftung Schweizer Pensionskassen), die später in der assetimmo aufgegangen ist. Wir feiern 2025 somit das 50 Jahr Jubiläum der assetimmo und freuen uns, unsere Anlegerinnen und Anleger im September in unseren neuen Büroräumlichkeiten zu einer kleinen Jubiläumsfeier zu begrüßen.

Zürich, im Mai 2025

Dominik Weber
Präsident des
Stiftungsrates

Christian Germann
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Inhalt



Bericht der Geschäftsleitung	6
Übersicht zu den beiden Anlagegruppen	10
Nachhaltigkeit	12
Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	20
Jahresbericht	22
Verzeichnis der Anlagen	30
Jahresrechnung	36
Beschluss über die Ertragsverwendung	39
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	40
Jahresbericht	42
Verzeichnis der Anlagen	50
Jahresrechnung	54
Beschluss über die Ertragsverwendung	57
Verwaltung der Stiftung	58
Jahresrechnung Stammvermögen	60
Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens	61
Antrag an die Anlegerversammlung	62
Anhang zur Jahresrechnung	64
Bericht Schätzungsexperte und Revisionsstelle	80
Impressum	86

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Das internationale Marktumfeld im Geschäftsjahr 2024/25 war von grosser Unsicherheit und geopolitischen Spannungen geprägt. Der Ukrainekrieg dauerte an und auch im Nahen Osten zeichnete sich keine nachhaltige Entspannung ab. Die im Januar 2025 begonnene zweite Amtszeit von US-Präsident Donald Trump respektive sein Führungsstil sorgte international für Irritationen. Neue und angepasste Zölle, insbesondere gegenüber China und anderen wichtigen Handelspartnern, störten internationale Lieferketten und stellten den Exportsektor vor neue Herausforderungen.

Trotz dieser Unsicherheiten blieb der Preisanstieg bei den meisten Rohstoffen moderat. Gold indes blieb gefragt – der Preis des Edelmetalls avancierte in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres um beinahe 15%. Die Energiepreise stabilisierten sich nach den erheblichen Steigerungen der Vorjahre und verzeichneten teilweise sogar Rückgänge, unter anderem bedingt durch eine verbesserte Versorgungslage und milde Wintertemperaturen. Die verringerten Energiepreise hatten positive Auswirkungen auf die Betriebskosten von Immobilien, insbesondere aufgrund sinkender Schweizer Strompreise.

Die Inflation, die seit dem Höchst von 2022 kontinuierlich zurückging, stagnierte im Geschäftsjahr 2024/25 auf dem Niveau des Vorjahres. Im Euroraum lag sie zwischen 2.2% und 2.5%, in den USA zwischen 2.8% und 3%. In der Schweiz setzte sich der Inflationsrückgang fort und erreichte im April 2025 mit 0.0% den niedrigsten Stand seit April 2021. Ohne den Effekt der steigenden Mieten würde der Landesindex der Konsumentenpreise gar einen Rückgang verzeichnen. Die Reaktionen der Geldpolitiker auf die Teuerungsentwicklung war absehbar: Die US-Notenbank Fed hat in der zweiten Jahreshälfte 2024 die Zinswende mit einer Senkung um 0.5 Prozentpunkte eingeleitet. Im Anschluss folgten bis zum Ende des Jahres zwei weitere Zinssenkungen auf das Zielband von 4.25 bis 4.5%. Gemäss Analytenkonsens ist für 2025 mit weiteren Zinssenkungen zu rechnen. Die Europäische Zentralbank EZB hat seit Juni 2024 bis im März 2025 die Leitzinsen bereits sechs Mal reduziert. Der Einlagezins beträgt aktuell 2.5% und der Hauptrefinanzierungssatz fiel auf 2.65%. Die Schweizerische

Nationalbank SNB nahm unter den grossen Notenbanken die Vorreiterrolle im Zinssenkungszyklus ein. Sie begann bereits im März 2024 damit, die Leitzinsen zu drosseln. Es folgten bis Ende 2024 drei weitere Zinsschritte. Im März 2025 beschloss die SNB dann, den Leitzins um weitere 0.25 Prozentpunkte auf 0.25% zu reduzieren. Die SNB will so sicherstellen, dass die monetären Bedingungen angesichts des schwachen Inflationsdrucks und der erhöhten Abwärtsrisiken für die Inflation angemessen bleiben.

Der Euroraum hat im Jahr 2024 ein moderates BIP-Wachstum von 0.7% verzeichnet. Die Konjunktur-entwicklung blieb damit leicht unter den Erwartungen. Ein Grund dafür ist die anhaltende wirtschaftliche Schwäche Deutschlands: Die grösste Volkswirtschaft Europas schrumpfte 2024 insgesamt um 0.2%. Für das Jahr 2025 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wobei diese Prognose mit einigen Unsicherheiten behaftet ist, da der Exportsektor bereits 2024 kriselte und Trumps Zollpolitik das Wachstum des Euroraums um 0.5 bis 1 Prozentpunkte schwächen könnte. Spanien und Portugal hingegen verzeichneten ein robusteres Wachstum.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraums blieb 2024 denn auch deutlich hinter derjenigen der USA zurück. Die USA hat im Jahr 2024 ein beeindruckendes BIP-Wachstum von 2.8% realisiert. Haupttreiber dieses Wachstums waren eine verstärkte Konsumnachfrage und das starke Abschneiden des Technologiesektors. In der Schweiz blieb das BIP-Wachstum 2024 mit 0.8% unter dem Vorjahresniveau von 1.3%. Insbesondere die Exportindustrie konnte die Erwartungen nicht erfüllen, weil in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland oder China die Nachfrage schwächelte. Für die Jahre 2025 und 2026 sind die Prognosen vorsichtig optimistisch. Konjunkturforscher rechnen mit einem moderaten Wachstum von jeweils 1.3 bis 1.5%. Allerdings wird betont, dass die Prognosen mit Blick auf die aktuellen Unsicherheiten an den internationalen Handelsplätzen mit erheblichen Risiken behaftet sind. Die geopolitische Gemengelage und unklare Entwicklung des Handelskrieges könnten die Vorhersagen obsolet machen.

Die schwache Konjunktur wirkte sich negativ auf die Arbeitslosenquote der Schweiz aus. Sie nahm im Laufe des Jahres 2024 bis März 2025 von 2.2 auf 2.9%

leicht zu, blieb damit aber immer noch knapp unter dem langjährigen Durchschnitt. 212390 Stellensuchenden standen Anfang 2025 rund 42500 bei den RAV gemeldete, offene Stellen gegenüber. Das SECO rechnet für das Jahr 2025 wegen der moderaten Konjunktorentwicklung mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 2.7%. Der Fachkräftemangel dürfte wegen der vielen Pensionierungen jedoch weiterhin hoch bleiben. Auch das Beschäftigungswachstum verliert an Dynamik, die Prognose für 2025 liegt bei 0.8%, für 2026 bei 0.9%.

Blick auf die Immobilienmärkte

Die in der zweiten Jahreshälfte 2024 eingeleitete Zinswende stabilisierte die internationalen Immobilienmärkte. Die Leitzinsen in den USA und Europa wurden zwar nicht auf das niedrige Niveau von vor der Pandemie gesenkt, doch die deutlichen Zinssenkungen führten zu einer Entspannung bei den Finanzierungskosten.

Nach sechs Jahren mit real rückläufigen Investitionen kehrte der Hochbau 2024 in der Schweiz zum Wachstum zurück. Auch 2025 soll die Bautätigkeit mit einem erwarteten Wachstum von 5% deutlich zunehmen, jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt verharren. Und auch der Transaktionsmarkt zeigte 2024 Anzeichen einer Erholung.

Die Zuwanderung von Arbeitskräften in die Schweiz hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt, doch das Bevölkerungswachstum in den Städten liegt weiterhin über dem Angebot an Mietwohnungen. In der Stadt Zürich lag die offizielle Leerstandsquote 2024 bei 0.07% und damit nur minimal höher als im Vorjahr (0.06%). Auch in den Städten Bern, Lausanne und Genf haben sich die Leerstandsquoten gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und liegen weiterhin bei 0.5 bis 0.6%. In Basel ging die Leerstandsquote 2024 erneut zurück – mittlerweile liegt sie bei 0.9%. Der Schweizer Durchschnitt betrug 1.4%, gegenüber 1.6% im Vorjahr.

In der Schweiz klafft nach wie vor eine grosse Lücke zwischen Nachfrage und Angebot. Dennoch blieb die Neubauquote mit 0.9% unter dem Zehnjahresdurch-

schnitt von 1.1%, was unter anderem mit der geringen Zahl an Baubewilligungen der vergangenen Jahre zusammenhängt. In den kommenden Jahren wird jedoch eine leichte Erholung erwartet: Die Zinswende hat eine Stabilisierung des Immobilienmarktes bewirkt, was sich in einer zunehmenden Zahl von Baugesuchen widerspiegelt. Im Jahr 2024 wurden Baugesuche für rund 50 000 neue Wohneinheiten eingereicht – das entspricht dem höchsten Wert seit dem Frühjahr 2020. Dies wiederum führte zu einem Anstieg der bewilligten Baugesuche um 7% im Vergleich zum Vorjahr.

Die Angebotsmieten sind 2024 aufgrund der anhaltenden Wohnungsknappheit deutlich gestiegen – schweizweit im Schnitt um 4.5%, regional teilweise auch deutlich stärker. 2023 betrug das Plus noch 2.4%. Eine Lockerung der Angebotsmieten ist für 2025 nicht zu erwarten, Wüest Partner prognostiziert einen Anstieg von moderateren 1.7%. Die Reduktion des Referenzzinssatzes im März 2025 auf 1.5% dürfte bei den Bestandesmieten 2025 zu einer leichten Senkung führen. Auch die Preise für Wohneigentum erklimmen als Folge einer anhaltend hohen Nachfrage immer neue Höhen. Während sich der Preisanstieg im Vorjahresvergleich bei Einfamilienhäusern im vierten Quartal 2024 auf 3.4% belief, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 4.2%. Die Prognosen für 2025 liegen in der gleichen Grössenordnung.

In den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – erhöhte sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 9%. Der zusätzliche Büroraum drückte die Mietpreise jedoch nicht gegen unten. Im Gegenteil: Die Angebotsmieten für Büroflächen sind im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal schweizweit um 2.4% gestiegen. Allerdings bestehen erhebliche regionale Unterschiede: Im Grossraum Zürich legten sie zu, wodurch der seit Beginn der Pandemie anhaltende Abwärtstrend bei den Angebotsmieten zu enden scheint. Anders ist das Bild in Basel, wo die Angebotsmieten im selben Zeitraum um 1.7% sanken.

Verkaufsflächen haben nach wie vor mit den bekannten strukturellen Herausforderungen zu kämpfen, doch durch die geringe Bautätigkeit im Jahr 2023 stabilisierte sich 2024 das Angebot an Verkaufsflächen in der Schweiz. Im Vorjahresvergleich ist es schweizweit

um moderate 0.5% gewachsen. Die Mieten für Verkaufsflächen blieben im Jahresvergleich mit einer Zunahme von 0.1% nahezu unverändert.

Die Zinssenkungen der SNB wirkten sich positiv auf die Renditeimmobilien aus. Nach negativen Wertänderungsrenditen im Jahr 2023 von -1.8% über den gesamten Markt führten sie 2024 gemäss MSCI und Wüest Partner zu einer Erholung des Schweizer Immobilienmarktes und positiven Wertänderungen von +1.1%. Die Cashflowrenditen blieben mit 3.2% stabil. Besonders Immobilien mit gemischter Nutzung und Mehrfamilienhäuser verzeichneten eine deutliche Verbesserung der Gesamrendite, welche auf 4.9% anstieg. Trotzdem bleibt das Segment deutlich hinter dem langjährigen Durchschnitt von rund 6.3% zurück. Die Wertänderungen bei Büro- und Verkaufsliegenschaften fielen leicht positiv aus, einzig Hotelgebäude verzeichneten einen deutlich überdurchschnittlichen Wertzuwachs.

Grosse regionale Unterschiede sind unverändert erkennbar: Während Regionen wie das Mittelland und Basel signifikante Steigerungen verzeichneten, blieb die Genferseeregion leicht hinter den Erwartungen zurück. Die Cashflow-Renditen stiegen jedoch in allen Bereichen leicht an, was auf eine stabile Nachfrage an zentralen Lagen hinweist.

Wir bei assetimmo gehen weiterhin davon aus, dass die strukturelle Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt sowie das robuste Beschäftigungsniveau auch 2025 stabilisierend auf die Immobilienpreise wirken. Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld herausfordernd: Die wirtschaftliche Dynamik hat sich abgekühlt und die Kapitalmärkte verarbeiten aktuell die geopolitischen Umwälzungen sowie geldpolitischen Lockerungsschritte der Notenbanken. Zudem bleibt die Zinssensitivität von Immobilienbewertungen hoch. Denn: In einem Umfeld, in dem Diskontierungssätze nach wie vor auf einem relativ tiefen Niveau verharren, können bereits moderate Zinsveränderungen erhebliche Auswirkungen auf die Marktwerte haben. Vor diesem Hintergrund richtet assetimmo den Fokus noch stärker auf die Qualität und Resilienz des Bestandsportfolios. Werterhalt und gezielte Wertsteigerung stehen im Zentrum unseres aktiven Managementansatzes – insbesondere durch vorausschauende Sanierungen, verbesserte Energieeffizienz sowie die konsequente Umsetzung regulatorischer ESG-Vorgaben.

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich das Liegenschaftenvolumen von CHF 2 041 Mio. auf CHF 2 101 Mio. Die Steigerung resultierte aus dem Zukauf von zwei Liegenschaften, Instandsetzungen und aus Wertveränderungen der Bestandesobjekte. Letztere war mit 1.19% positiv. Der Leerstand der Objekte inkl. den Leerständen aus Sanierungen konnte gegenüber dem Vorjahr von 2.70% auf 2.11% erneut deutlich gesenkt werden. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahreswert von 2.69% auf 2.73%. Der Kapitalwert je Anspruch stieg von CHF 586.44 auf CHF 596.77. Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe W je Anspruch beträgt CHF 20.69 gegenüber CHF 18.94 im Vorjahr. Der Nettomiettertrag liegt deutlich über dem letztjährigen Wert, was insbesondere auf die Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes, gesenkte Leerstände sowie auf den Zukauf zweier Liegenschaften zurückzuführen ist. Weiter haben sich die tieferen Instandsetzungskosten und Finanzierungsaufwände positiv auf den Nettoertrag ausgewirkt. Die resultierende Nettorendite beträgt 3.52% und die Anlagerendite 5.00%.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg das Liegenschaftenvolumen von CHF 867 Mio. auf CHF 870 Mio. Die Veränderung resultierte aus den Wertveränderungen der Bestandesobjekte, des Bauprojektes in Chêne-Bougeries und Instandsetzungen. Die Wertveränderung der Bestandesobjekte war mit -1.36% negativ. Der Leerstand der Objekte im Alleineigentum beläuft sich auf 11.07% (Vorjahr 12.65%), primär bedingt durch Leerstände nach Sanierungen. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz der Liegenschaften im Alleineigentum erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.82% auf 2.88%. Der entsprechende Diskontsatz bei den Liegenschaften im Miteigentum stieg von 3.23% im Vorjahr auf 3.28%. Der Kapitalwert je Anspruch reduzierte sich von CHF 426.68 auf CHF 423.25. Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe G je Anspruch beträgt CHF 14.56 und konnte gegenüber CHF 14.27 im Vorjahr gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf den höheren Nettomiettertrag und die tieferen Finanzierungsaufwendungen zurückzuführen. Die resultierende Nettorendite beträgt 3.41% und die Anlagerendite 2.60%.

Ausschüttung und Wiederanlage

Gemäss den Satzungen (Stiftungsreglement Art. 16 Ausschüttung) beschliesst der Stiftungsrat über Ausschüttungen der Erträge der Anlagegruppen. Die Ausschüttung der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) beträgt CHF 18.20 je Anspruch. Die Ausschüttung der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beträgt CHF 14.55 je Anspruch.

Der Stiftungsrat hat sowohl für die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) als auch für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beschlossen, den Anlegern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel werden primär für Instandsetzungen sowie Unterhalts- und Repositionierungsprojekte von Bestandesliegenschaften eingesetzt, stehen jedoch auch für gezielte Ankäufe ausgewählter Liegenschaften zur Verfügung.

Ausblick

2025 dürfte die Konjunktur in der Schweiz durch die rückläufige Inflation und die Zinssenkungen der SNB weiter an Dynamik gewinnen. Besonders in guten Lagen erwarten wir für Retail- und Büroliegenschaften eine anhaltend robuste Nachfrage. Wohnrenditeliegenschaften bleiben aus unserer Sicht weiterhin im Fokus der Investoren und sie dürften sich auch in den kommenden Jahren grosser Beliebtheit erfreuen. Die tieferen Zinsen steigern zudem die Attraktivität von Immobilien als Anlageklasse insgesamt. assetimmo wird auch 2025 mit einem geringen Fremdkapitaleinsatz gezielt in die Sicherung und die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios investieren.

Zürich, im Mai 2025

Geschäftsleitung assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2023/24	2022/23
Marktwerte (CHF)	2 101 481 496	2 040 921 334	2 022 469 492	870 341 000	867 107 000	884 299 983
Nettovermögen (CHF)	1 902 876 041	1 835 830 008	1 831 687 156	744 807 930	748 999 618	787 927 486
Anzahl Ansprüche	3 081 802	3 032 519	3 018 035	1 701 199	1 698 602	1 748 367
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	596.77	586.44	589.67	423.25	426.68	437.86
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	20.69	18.94	17.24	14.56	14.27	12.80

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2023/24	2022/23
Mietzinsausfallquote	2.24%	2.89%	4.06%	9.59%	10.82%	11.51%
Fremdfinanzierungsquote	5.23%	5.43%	4.44%	12.06%	10.24%	7.46%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.88%	77.25%	78.33%	86.52%	87.41%	88.89%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV))	0.29%	0.27%	0.26%	0.29%	0.26%	0.25%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV))	0.32%	0.30%	0.29%	0.34%	0.29%	0.28%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.00%	2.69%	6.60%	2.59%	0.62%	5.18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.40%	2.47%	5.73%	2.32%	0.77%	4.55%
Ausschüttungsrendite	2.95%	2.86%	2.87%	3.32%	3.23%	2.84%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	87.95%	91.33%	100.91%	99.96%	99.89%	100.02%
Anlagerendite	5.00%	2.69%	6.60%	2.60%	0.71%	5.09%

5.00%

Anlagerendite

18.20

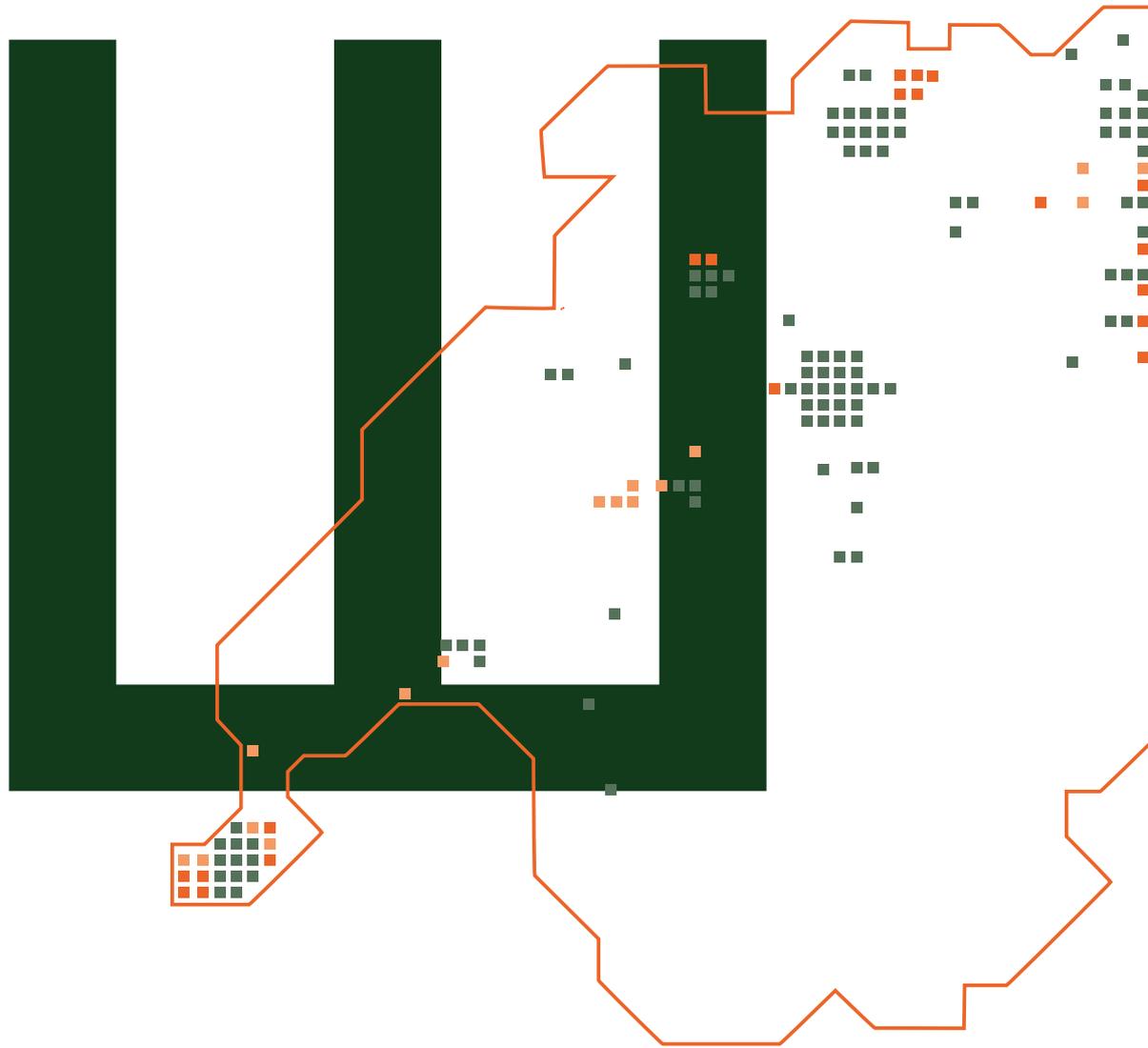
Ausschüttung je Anspruch

84.2 Mio.

Mietertrag

2101 Mio.

Marktwert



149

Immobilien

2.24%

Leerstand

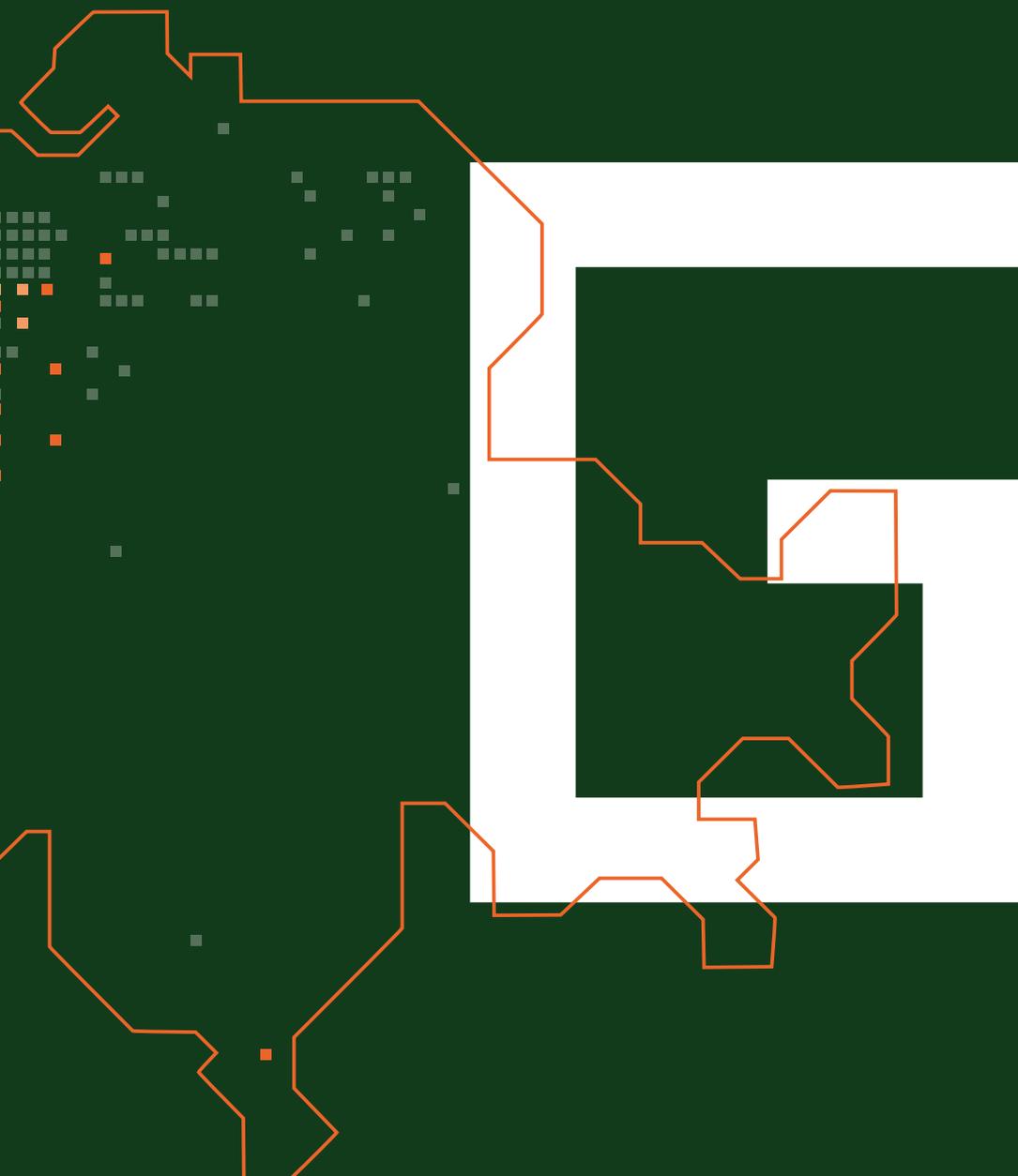
■ Wohnhäuser

2.60%
Anlagerendite

14.55
Ausschüttung je Anspruch

36.2 Mio.
Mieterttrag

870 Mio.
Marktwert



- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser

39
Immobilien

9.59%
Leerstand

Nachhaltigkeit

Der Stiftungsrat hat 2021 ein Nachhaltigkeitskonzept und 2025 eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet, die der Geschäftsleitung die strategischen Leitplanken zu den EESG-Themen (Ökonomie, Umwelt, Soziales und Governance) vorgeben. Die langfristig gesetzten Nachhaltigkeitsziele liefern einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der künftigen Renditeerwartungen der Anleger. Insbesondere im Bereich der Umwelt hat der Stiftungsrat die Vorgabe formuliert, die bereits laufenden Bestrebungen zur Vermeidung fossiler Wärmeerzeugungen zu verstärken. Konkret gibt er vor, für den Betrieb des Liegenschaftenportfolios der assetimmo bis im Jahr 2050 einen Netto-null-CO₂-Ausstoss zu erreichen. Zwischenziele per 2030 und 2040 sollen auf dem zu definierenden CO₂-Absenkpfad festgelegt werden und zur Überprüfung des Fortschrittes dienen.

Um den Ausgangspunkt für den CO₂-Absenkpfad festzulegen und die Fortschritte über die Jahre exakt nachverfolgen zu können, hat assetimmo sich entschieden, die Werte nicht zu schätzen, sondern zu messen. Dies gilt sowohl für die Wärmeerzeugung als auch für den Strom- und den Wasserverbrauch. Bis Ende 2025 findet das Rollout des Messkonzeptes in den Liegenschaften der Anlagegruppe W statt. Auf der Basis der ersten vollen Messperiode kann anschliessend die bestehende Mehrjahresplanung der Sanierungen überprüft und optimiert werden, woraus sich der CO₂-Absenkpfad ableiten lässt.

Zukünftig soll auch eine Portfoliobewertung in Bezug auf EESG erfolgen, um Investoren sowie weiteren Stakeholdern eine möglichst vollständige und transparente Beurteilung der Produkte bieten zu können. assetimmo erwägt dafür 2026 erstmalig bei GRESB mitzumachen. GRESB steht für «Global Real Estate Sustainability Benchmark» und ist ein in der Schweiz und weltweit stark etabliertes ESG-Bewertungs- und Benchmarking-Tool auf Portfolio-Ebene.

Indem assetimmo die Fokusziele für die Nachhaltigkeitsstrategie festlegt, können die Bemühungen gebündelt, der Fortschritt verfolgt, Mitarbeitende mobilisiert und die Leistung transparent kommuniziert werden. Dies trägt zu langfristig positiven Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und die Wirtschaft bei. Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, mit ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen die gesellschaftliche Verantwortung

gegenüber allen Anspruchsgruppen wahrzunehmen. assetimmo wird Sie ab 2026 in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht über die Fortschritte und den jeweiligen Stand informieren.

Ökonomische Dimension – Performance

Die Beurteilung der zu tätigen Investitionen erfolgt bei assetimmo ganzheitlich über die Lebenszyklus- und Opportunitätskosten. Dabei fliessen auch Überlegungen zur Zukunftsfähigkeit der Organisation und der Anlagegruppen mit ein. So erachtet assetimmo die Investitionen in die EESG-Dimensionen als unumgänglich, um langfristig attraktive Immobilienprodukte anbieten zu können. Neben den bereits erwähnten positiven Auswirkungen der Nachhaltigkeitsbestrebungen sieht assetimmo künftig einen Performancevorteil bei EESG konformen Liegenschaftenportfolios. Dies einerseits auf dem Mietermarkt mit attraktiven Raumangeboten, andererseits aber auch auf dem Investitionsmarkt mit Gebäuden, die zukunftsfähig sind und eine entsprechende Zahlungsbereitschaft und somit Liegenschaftsbewertung generieren.

Ökologische Dimension – Umwelt & Energieeffizienz

Das zweite «E» bezieht sich auf die ökologischen Auswirkungen, für welche Unternehmen verantwortlich sind. Themen innerhalb der Dimension Umwelt sind zum Beispiel Reduzierung von Treibhausgasen, Anpassungen an den Klimawandel, Massnahmen gegen Umweltverschmutzung, effiziente Nutzung von natürlichen Ressourcen, Schutz und Erhaltung der biologischen Vielfalt, nachhaltige Landnutzung und Massnahmen zur Förderung und Regeneration von Ökosystemen wie Wälder, Ozeanen und anderen natürlichen Lebensräumen.

assetimmo hat sich verpflichtet, bis 2050 den Netto-Null-Ausstoss von Treibhausgasen zu erreichen. Der wichtigste Hebel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand stellt in erster Linie der Austausch von fossilen Heizungen auf nicht-fossile Heizungen dar. In Kombination mit einer verbesserten Dämmung der Gebäudehülle tragen diese Massnahmen entscheidend zur Dekarbonisierung bei.

In einem ersten Schritt fokussiert assetimmo dabei auf die Scope 1-Emissionen (direkte Emissionen, welche vor Ort entstehen; z. B. durch Verbrennung von Gas oder Öl), da diese gut kontrollierbar sind. assetimmo ist sich aber auch der steigenden Bedeutung der Scope 2- (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von gekauftem Strom, Dampf, Wärme oder Kühlung) und auch Scope 3-Emissionen (indirekte Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert; z. B. Mieterstrom, Erstellung, Transport) bewusst. Der zukünftig verstärkte Einsatz von Fernwärme und Strom für Wärmepumpen wird den Fokus vermehrt auf die Scope 2-Emissionen verschieben. Diesem soll durch verstärkten Einsatz von Photovoltaik- oder Solar-Anlagen entgegengewirkt werden.

Innerhalb der Scope 3-Emissionen erhält insbesondere die graue Energie bei Neubauprojekten und Sanierungen zunehmende Bedeutung. assetimmo wird aus diesem Grund die Menge an grauer Energie bei Neubauprojekten prüfen und gezielt minimieren. Bei Bestandsliegenschaften mit Ausnutzungspotenzial werden Varianten mit Aufstockung oder Anbau favorisiert (wo wirtschaftlich und qualitätstechnisch möglich), um den Verbrauch von grauer Energie zu reduzieren. assetimmo setzt auch bei den Instandsetzungsarbeiten auf einen bewussten Umgang mit Materialien und Ressourcen. Wo technisch und wirtschaftlich möglich, werden nachhaltigere Grundstoffe eingesetzt, die so auch einen Beitrag an die Treibhausgas-Reduktion leisten.

assetimmo ist mittel- und langfristig bestrebt, eine möglichst hohe Transparenz zu schaffen, die durch die folgenden drei Punkte erreicht werden soll:

- Das jährliche Reporting von tatsächlich gemessenen Nachhaltigkeits-Kennzahlen (gemäss Vorgabe AMAS/KGAST) von Scope 1- und 2-Emissionen. Scope 3 wird alsbald möglich und sinnvoll ins Reporting aufgenommen.
- Das Festlegen von klaren (Zwischen-)Zielen bezüglich Energie- und CO₂-Intensität (vorerst basierend auf Scope 1, zukünftig inklusive Scope 2).
- Die Modellierung eines CO₂-Absenkpades basierend auf der tatsächlichen CAPEX-Planung zwecks Gegenprüfung und Sicherstellung der Zielerreichung.

Messkonzept & Energie-Reporting nach REIDA

assetimmo hat sich bei der Anlagegruppe W für ein Messkonzept entschieden, womit die Energieeffizienz für Wasser, Wärme und Elektrizität gemessen wird. Dieses Messkonzept befindet sich für ein Grossteil der 149 Liegenschaften in Ausführung, einzelne werden aufgrund von anstehenden Sanierungen nicht ausgestattet. Die Fertigstellung sämtlicher Messgeräte und somit der Datenerfassung ist bis Ende 2025 geplant. Bis das Messkonzept in Betrieb ist, wird die Energieintensität mittels Verbrauchsdaten aus Nebenkostenabrechnungen ermittelt. Für die Anlagegruppe G ist noch kein Entscheid für ein Messkonzept gefallen, da es von den Erfahrungen der Anlagegruppe W profitieren soll. Das Energie-Reporting für das Geschäftsjahr 2024/25 wurde seitens assetimmo mittels der REIDA Methodik erstellt und mit den REIDA Benchmark-Daten 2024 verglichen. assetimmo orientiert sich an den von REIDA vorgegebenen methodischen Richtlinien. Dieser neue methodische Standard erfüllt die Vorgaben der AMAS und der KGAST.



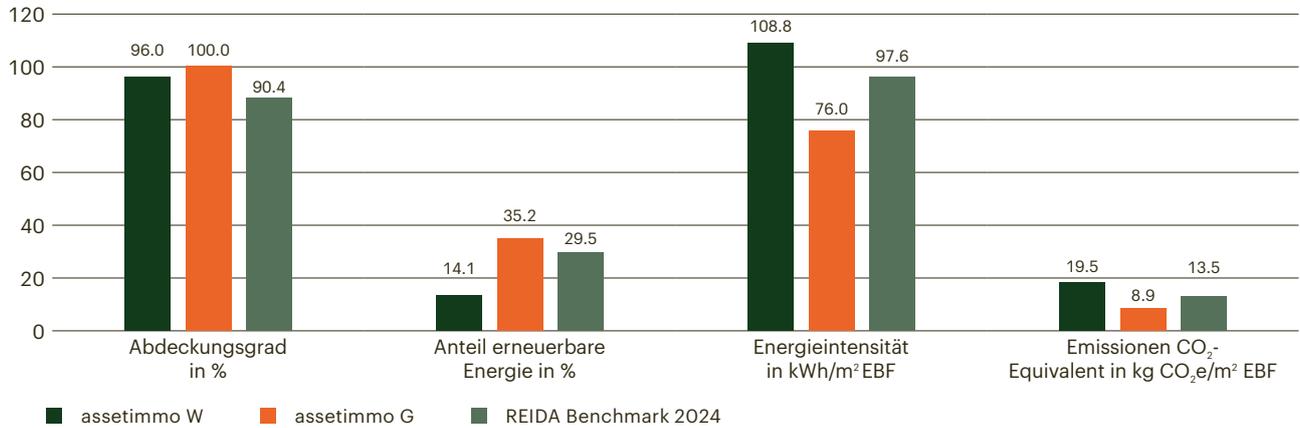
Auswertung Energie-Reporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft nach REIDA Methodik¹

	Einheit	Anlagegruppe Wohnen	Anlagegruppe Geschäft	REIDA Benchmark 2024
Liegenschaften Total		147	39	
Energiebezugsfläche (EBF) Total *	m ²	459 433	160 208	
Energieverbrauch Total	MWh/a	47 458	11 133	
Abdeckungsgrad	%	96.0	100	90.5
Energieintensität	kWh/m ² EBF	108.8	76	95.5
Anteil erneuerbare Energie	%	14.1	35.2	32.3
CO ₂ -Equivalent-Emissionen	t CO ₂ e/a	8 501	1 304	
CO ₂ -Equivalent-Emissionenintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	19.5	8.9	12.7
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen **	kg CO ₂ e/m ² EBF	18.3	6.8	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen	kg CO ₂ e/m ² EBF	1.2	2.1	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizöl	%	45.4	1.8	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizgas	%	48.4	74.4	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil	%	6.2	23.7	

* Für den REIDA CO₂e-Report wird die Energiebezugsfläche als Bezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen festgelegt. Diese berechnet REIDA anhand einheitlich definierten Flächen-Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche VMF (REIDA Methodik 2023: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12).

** Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionenintensität Absenkepfad gemäss «Langfristige Klimastrategie der Schweiz», Jahr 2023 (PACTA Climate Test 2022): 14.0 kg CO₂e/m²EBF
 Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionenintensität Klimaverträglichkeitswert für 2030 (PACTA 2022, langfristige Klimastrategie): 8.6 kg CO₂e/m²EBF

Energie reporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft Scope 1 & 2 im Vergleich zu REIDA Benchmark 2024



¹ REIDA-Methode:

REIDA strebt mit dem CO₂-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte bei der Berechnung der CO₂-Emissionen und -Intensität von Renditeliegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform mit Standards zur Berechnung, wobei sämtliche methodische Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren offengelegt werden.

- CO₂-Emissionen: Die CO₂-Emissionen werden gemäss dem Standard des GHG-Protokolls in verschiedene Bereiche unterteilt. Dies umfasst typischerweise Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen aus eigenen oder kontrollierten Quellen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von gekauftem Strom, Dampf, Heizung oder Kühlung). Scope-3 Emissionen (umfasst alle indirekten Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert) sind optional zu berichten. Die dabei verwendeten CO₂-Faktoren wurden aus der Intep-Studie (2022) entnommen.

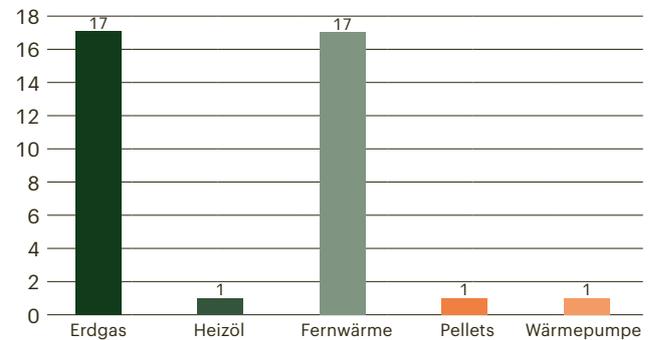
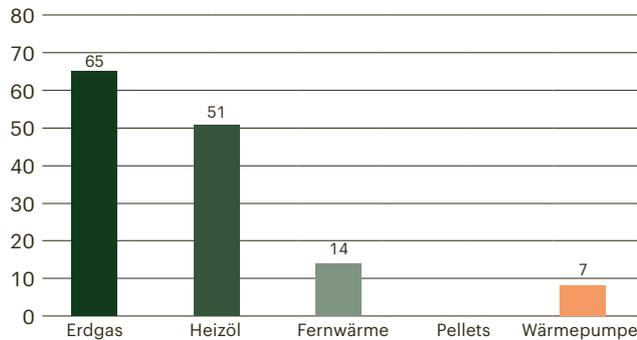
- Datenabdeckung: Für bestehende Objekte müssen ausreichende Energie-Daten bereitgestellt werden, einschliesslich des vollständigen Energieverbrauchs für Wärme, Kälte und allgemeinen Strom, der vom Eigentümer gemessen oder für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten deklariert wurde, wobei sich ein Messzeitraum von mindestens 3 Monaten innerhalb des Berichtszeitraums befindet.

- Kategorisierung der Liegenschaften: Objekte werden je nach Status kategorisiert, darunter bestehende Objekte mit ausreichenden Energie-Daten, bestehende Objekte mit unzureichenden Energie-Daten, Transaktionen (Erwerb/Veräusserung), Entwicklungen/Neubauten/Ersatzbauten und grössere Renovierungen. Transaktionen, die innerhalb des Berichtszeitraums stattfinden, werden separat kategorisiert und beeinflussen die Abdeckungsrate nicht. Erworbene Objekte werden im folgenden Berichtszeitraum Teil der bestehenden Objekte.

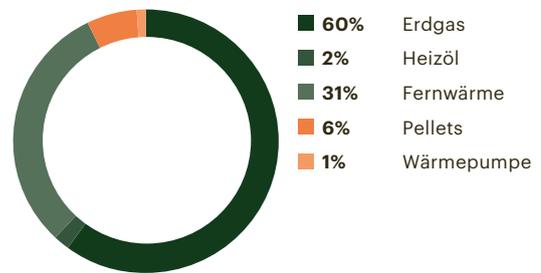
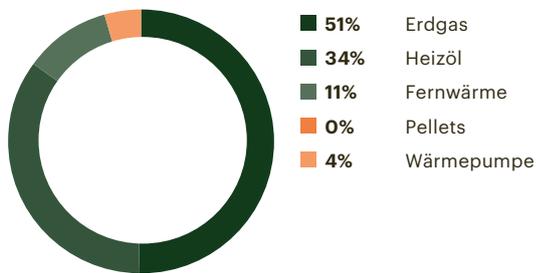
Anlagegruppen Wohnen

Anlagegruppen Geschäft

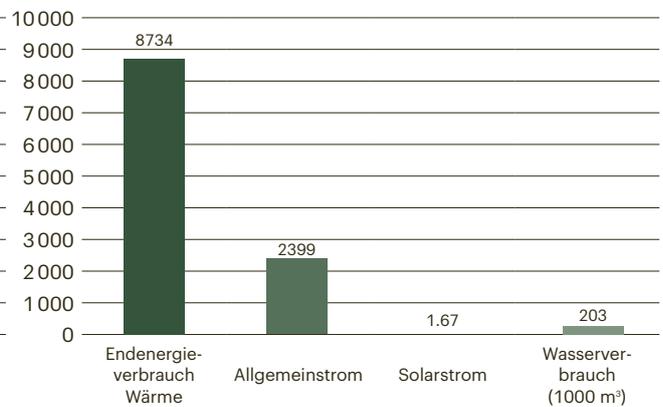
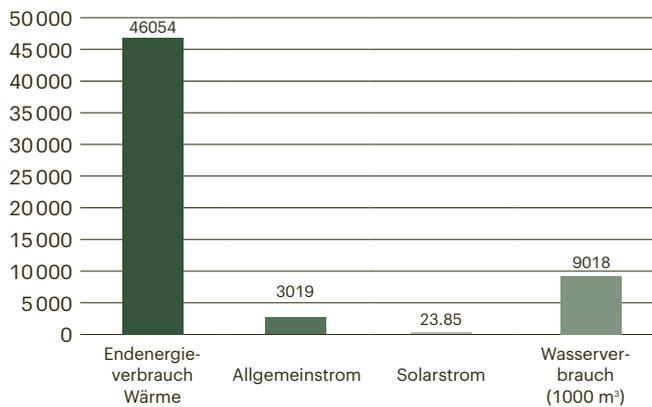
Anzahl Liegenschaften nach Hauptenergieträger (REIDA-Auswertung)



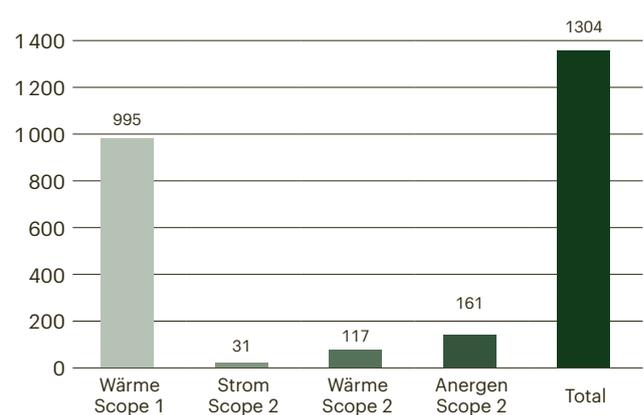
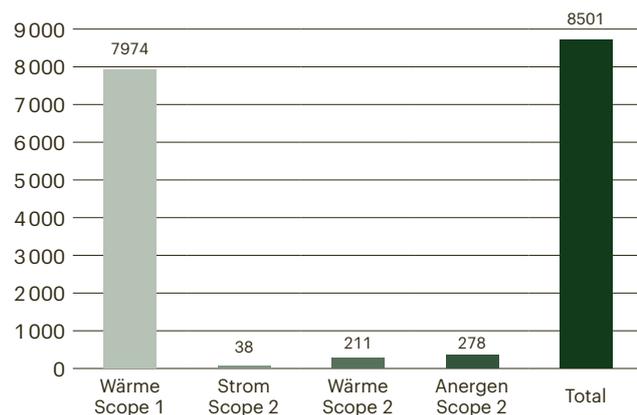
Wärmeverbrauch (Endenergie) nach Energieträger



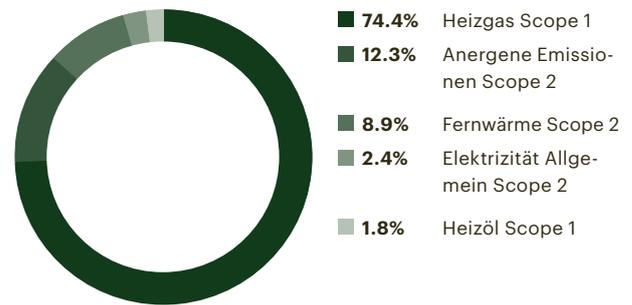
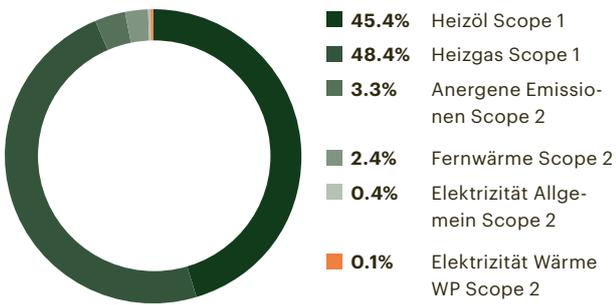
Verbrauchsdaten (MWh/a), aufgrund einer fehlerhaften Darstellung im letzten Berichtsjahr differieren die Werte im Vergleich markant.



CO₂-Emissionen (tCO₂e/a)



CO₂-equivalente Emissionen Anlagegruppe Wohnen (links) und Geschäft (rechts)



Soziale Dimension – Die Gesellschaft

Das «S» in EESG bezieht sich auf die soziale Dimension der Nachhaltigkeit, für welche eine Unternehmung verantwortlich ist. assetimmo ist sich dieser gesellschaftlichen Verpflichtung bewusst und legt hohen Wert auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Nutzer ihrer Immobilien. Hierzu sind verschiedene Themen im Fokus, wie z.B. eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit, bezahlbarer Wohnraum mit fairen Mietverhältnissen, Steigerung der Aufenthaltsqualität wie z.B. der Ausbau von privatem Aussenraum, Barrierefreiheit aber auch auf der gesellschaftlichen Ebene mit dem Thema der Verdichtung, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Wo möglich und technisch machbar, saniert assetimmo ihre Liegenschaften im bewohnten Zustand, um den Mietenden ein möglichst beständiges Zuhause bieten zu können. Im Folgenden sind vier Themen exemplarisch vertieft erläutert.

Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum ist ein wichtiger Aspekt unserer Nachhaltigkeitsstrategie. assetimmo ist darauf bedacht, ein breites Spektrum an Mietpreisen anzubieten und faire Mietverhältnisse zu schaffen, die den Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden.

Die Aufstellung anbei zeigt die Anteile der Wohnmietverhältnisse in den angegebenen Mietpreisquantilen über alle Liegenschaften der assetimmo. Bezüglich Jahresmietertrag je m² Mietfläche liegen 43% der Mietverhältnisse unterhalb des 30%-Quantils, bezüglich Monatsmiete sogar 70%. Dies weist darauf hin, dass ein beträchtlicher Teil der Flächen zu erschwinglichen Preisen vermietet ist. Aufgrund einer Änderung in der Berechnung durch Wüest Partner sind diese Werte nicht mit den letztjährigen vergleichbar.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Optimierung von Nebenkosten, insbesondere im Bereich der Heizung. Bei der Planung von Heizungsersatzmassnahmen berücksichtigt assetimmo stets die zukünftigen Nebenkosten für die Mieter, um sicherzustellen, dass die Wohnkosten langfristig erschwinglich bleiben. Investitionen in energieeffiziente Technologien und regelmässige Wartungsbemühungen senken den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten.

Darüber hinaus führt assetimmo gezielt Projekte zur Optimierung des Allgemeinstroms durch, insbesondere in Tiefgaragen und Treppenhäusern. Der Einsatz von energieeffizienten Beleuchtungssystemen, intelligenten Bewegungssensoren und weiteren modernen Technologien führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck der Gebäude.

	bezüglich Jahresmiete je m ²	bezüglich Miete je Monat
<30%-Quantil	43.1%	70.3%
30-50%-Quantil	18.9%	12.2%
50-70%-Quantil	18.0%	7.6%
>70%-Quantil	20.0%	9.9%



Mieterzufriedenheit

Um die Mieterzufriedenheit in systematischer und regelmässiger Form erfassen zu können, hat assetimmo im Geschäftsjahr 2024/25 eine Mieterumfrage lanciert. Die Resultate aus der Mieterumfrage werden im Nachhaltigkeitsbericht im Verlaufe des Geschäftsjahres 2025/26 veröffentlicht. Dies ist ein wichtiger Schritt in Richtung transparenter Kommunikation und kontinuierlicher Verbesserung. Ziel dabei ist es, diverse Themen rund um das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Mietenden mit bspw. der Wohnsituation oder der Verwaltung abfragen zu können. Die Befragungen sollen den Dialog mit den Mietenden fördern und die Möglichkeit bieten, gezielt auf ihre Bedürfnisse eingehen sowie aus den Rückmeldungen konkrete Massnahmen ableiten und umsetzen zu können, womit eine positive Wohn- und Lebensumgebung gefördert wird. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz strebt assetimmo langfristige und nachhaltige Verbesserungen im Wohnraummanagement an, die sowohl den Mietenden als auch der Umwelt zugutekommen.

Privater Aussenraum

Untersuchungen haben gezeigt, dass Mietende bei der Auswahl einer Wohnung grossen Wert auf den privaten Aussenbereich legen. In den vergangenen Jahren hat die assetimmo bereits Investitionen in die Verbesserung der privaten Aussenräume getätigt

und sie wird in Zukunft ihre Bemühungen verstärken, das Wohnungsangebot mit qualitativ hochwertigen privaten Aussenbereichen zu gestalten. Diese Investitionen zielen darauf ab, den Mietenden ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld zu bieten, welches ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht, somit die Lebensqualität der Mietenden verbessert und ihre langfristige Zufriedenheit sicherstellt.

Verdichtung

Das Thema der Verdichtung spielt eine wesentliche Rolle im Streben der assetimmo, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und gleichzeitig nachhaltige Lösungen zu fördern. Dies kann erreicht werden durch die gezielte Nutzung bestehender baulicher Potenziale, ohne dabei zwangsläufig grüne Wiesen zu verbauen. Gemeinden zonen meist an gut erschlossenen Standorten auf, wodurch die Mobilität der neuen Bewohnenden hoch und ihr Mobilitätsverhalten ressourcenschonend ist. Die Massnahme trägt nicht nur zum sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit bei, indem sie eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum fördert, sie leistet im Falle von Gebäudeaufstockungen auch einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der grauen Energie. Indem wir auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgreifen und diese weiterentwickeln, können wir die Lebensqualität in urbanen Gebieten verbessern und gleichzeitig den ökologischen Fussabdruck reduzieren.

Governance

Das «G» in EESG steht für Governance (auf Deutsch: Unternehmensführung). Governance bezieht sich auf die Art und Weise, wie ein Unternehmen geführt, gelenkt und kontrolliert wird. Es umfasst die Strukturen, Prozesse und Praktiken, die sicherstellen sollen, dass das Unternehmen transparent, verantwortungsbewusst und im Einklang mit den Interessen seiner Stakeholder agiert. Für assetimmo können die Werte wie folgt kommuniziert werden:

- Der OAK und dem Verhaltenskodex in der beruflichen Vorsorge unterstellt
- Mitglied beim Schweizerischer Pensionskassenverband ASIP und bei der Selbstregulierungsorganisation KGAST
- Unabhängigkeit der Aufsichtsgremien
- Verteilung von Macht und Kontrolle
- Interne «Weisung zur Sicherstellung der Integrität und Loyalität der Verantwortlichen und Einhaltung der ASIP-Charta»
- Einhaltung von ethischen Grundsätzen und Standards
- Transparente und offene Berichterstattung
- Vermeidung von Interessenskonflikten, Korruption und Fehlverhalten
- Langfristige Zielsetzungen für eine nachhaltige Wertschöpfung
- Einbeziehung und Berücksichtigung der Interessen und Perspektiven aller relevanten Stakeholder in Entscheidungsprozessen
- Partnerschaftliche, verantwortungsvolle und faire Zusammenarbeit
- Förderung einer Unternehmenskultur mit Integrität und Verantwortung
- Integration und Verankerung von EESG-Themen in der Organisation und Arbeitsprozessen
- Attraktiver Arbeitgeber, der ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld schafft und Chancengerechtigkeit sowie Gleichbehandlung gewährleistet
- Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden



assetimmo ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI). Damit verpflichtet sich assetimmo, die sechs Prinzipien zu übernehmen und umzusetzen, sofern diese anwendbar und mit der treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind. Die Prinzipien lauten wie folgt:

- Wir werden ESG-Themen in Investmentanalyse- und Entscheidungsfindungsprozesse einbeziehen.
- Wir werden aktive Inhaber sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis integrieren.
- Wir werden auf angemessene Offenlegung von ESG-Themen bei den Unternehmen achten, in die wir investieren.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Grundsätze in der Investmentindustrie vorantreiben.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.



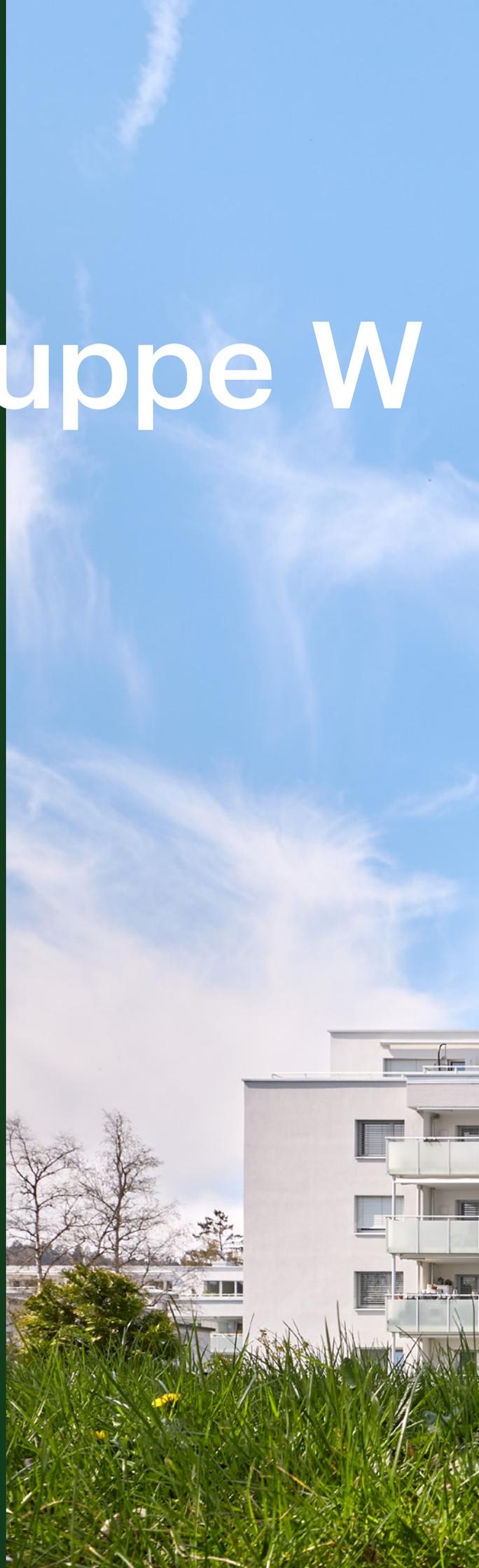
assetimmo ist Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF ist seit 2014 der führende Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen und hat über 250 Mitglieder und Netzwerkpartner. Die Vision des SSF sieht den Schweizer Finanzplatz bezüglich nachhaltiger Finanzen in der Vorreiterrolle, der den Übergang zu einer nachhaltigen und wohlhabenden Wirtschaft fördert. Der Verband unterstützt den Schweizer Finanzplatz dabei, eine führende Position im nachhaltigen Finanzwesen zu erreichen. So will SSF die Schweizer Rahmenbedingungen mitgestalten, die wichtigsten Stakeholder mit einbinden, über bewährte Praktiken informieren und unterstützende Instrumente schaffen.



Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorenummer 1049345

assetimmo





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Neubau- und Unterhaltsprojekte hatte das Anlagevermögen W einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte im Juni 2024 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 61.03% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 54 009 Ansprüche hinzugekommen.

Bei fünf Zessionen zwischen insgesamt acht Anlegern haben in der Anlagegruppe W im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 117 065 Ansprüche die Hand gewechselt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten

zwei ordentliche Rücknahmen von insgesamt 4 726 Ansprüchen.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2024 wurden von den Anlegern 7 381 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Anlegern die Ansprüche anzubieten, wobei sämtliche Ansprüche gezeichnet wurden.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2025 beträgt 3 081 802 (Vorjahr 3 032 519).

Ertrag und Ausschüttung

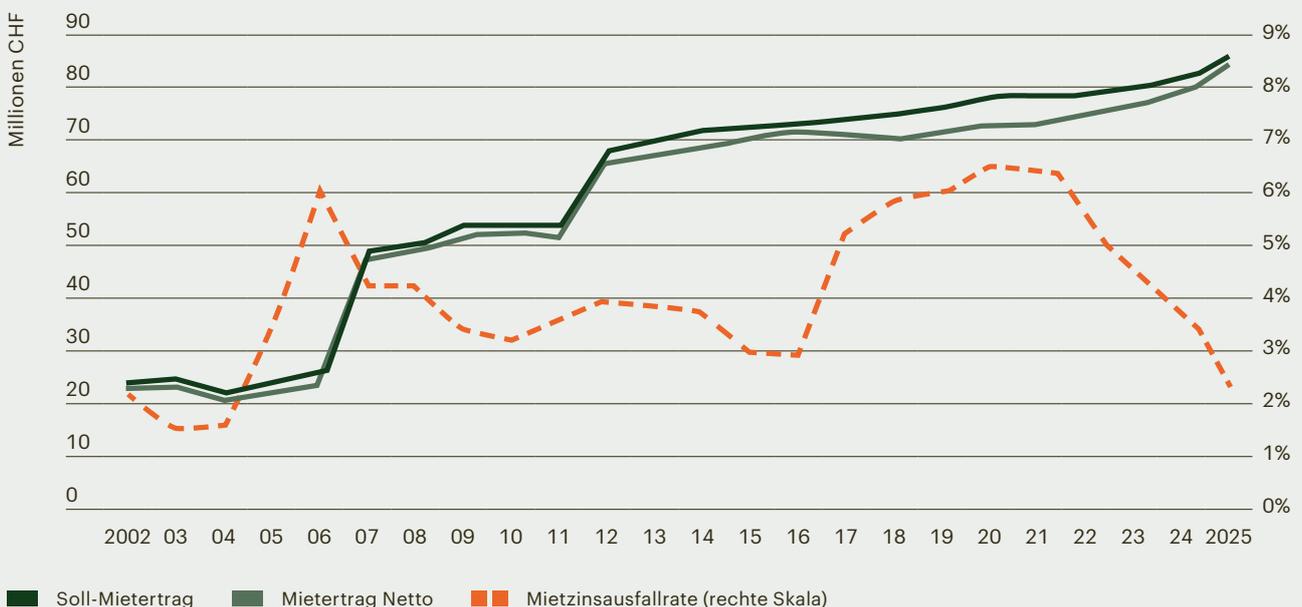
Im Berichtszeitraum bestanden keine nennenswerte Leerstände im Zusammenhang mit Gesamtanierungen oder Erstvermietungen und die Leerstandsquote belief sich auf 2.11%. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 2.70% nochmals deutlich reduziert. In diesen Werten sind die Leerstände aus partiellen Sanierungen enthalten, welche sich fürs vergangene Geschäftsjahr auf 0.22% belaufen.

Der Sollmietertrag der Liegenschaften konnte gesamthaft um 4.48% ausgeweitet werden. Diese Zunahme ist auf Mietzinsanpassungen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes sowie auf

erfolgreiche Vermietungen nach Sanierungen zurückzuführen. Der Ertrag pro Anspruch beträgt CHF 20.69 gegenüber CHF 18.94 vom Vorjahr.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Gebäudeversicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) CHF 18.20 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

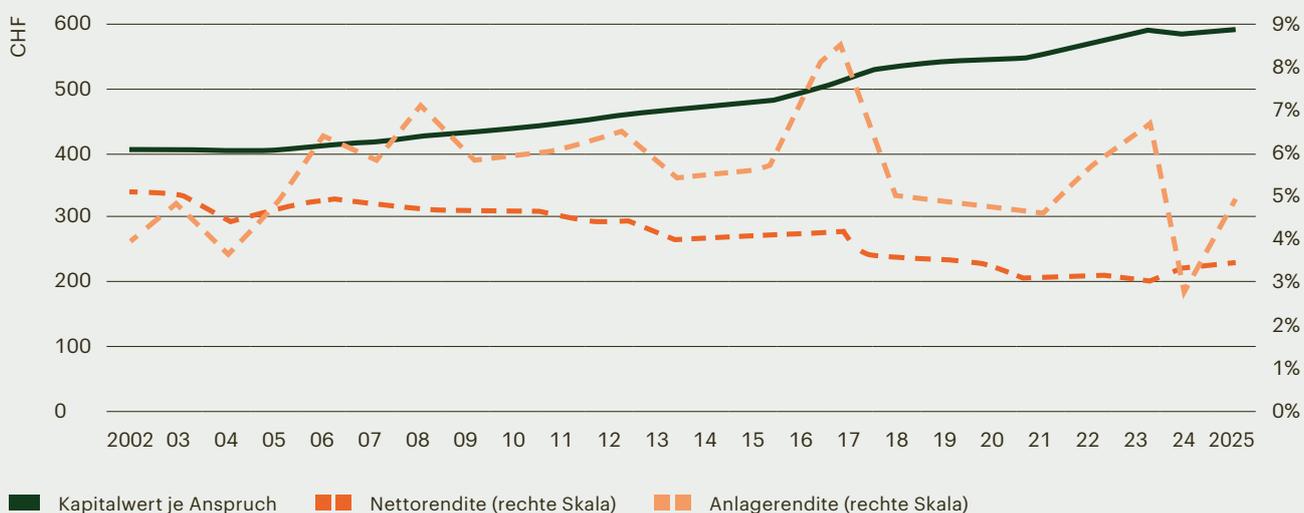
Wirtschaftsregion	2024/25		2023/24	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Zürich	17 438 626	1.10%	16 779 494	0.81%
Ostschweiz	9 709 645	4.08%	9 369 719	3.81%
Innerschweiz	7 726 813	0.93%	7 440 787	1.81%
Nordwestschweiz	20 485 709	2.40%	19 720 974	2.74%
Bern	15 549 433	3.59%	15 083 180	5.89%
Südschweiz	1 544 108	1.35%	1 535 884	3.14%
Genfersee	9 420 035	0.54%	8 402 620	0.57%
Westschweiz	4 306 019	0.84%	4 154 957	1.73%
Total	86 180 388	2.11%	82 487 615	2.70%

Rendite eines Anspruchs

	2024/25	2023/24
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	588.08	589.51
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	20.69	18.94
Nettoertrag in %	3.52	3.21
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	8.69	-3.07
Wertveränderung in %	1.48	-0.52
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	29.38	15.87
Anlagerendite in %	5.00	2.69

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.



Entwicklung der Anlagen



Marktlage

Die Nachfrage nach Anlageobjekten – sowohl Neubauprojekte als auch Bestandesliegenschaften – von Seiten privater und institutioneller Investoren hat infolge von Leitzinssenkungen und damit einhergehenden zunehmenden Anlagedruck deutlich an Dynamik gewonnen. Angebotsseitig nutzten einige Marktteilnehmer die günstige Marktlage für Portfoliovereinigungen. Insbesondere im Wohnsegment konnte dadurch eine erhöhte Transaktionstätigkeit festgestellt werden. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Verbindung mit der zu geringen Neubautätigkeit versprechen weiterhin eine stabile Wert- und Ertragsentwicklung von Anlagen in Wohnliegenschaften.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Anlagestrategiekonform erwarb assetimmo gegen Ende des Geschäftsjahres zwei vollvermietete, ertragsstarke Wohnliegenschaften in Genf. Parallel dazu nutzten wir die günstige Marktlage, um eine Portfoliovereinigung von acht Liegenschaften durchzuführen. Diese Verkäufe werden jedoch erst im kommenden Geschäftsjahr überschrieben und ertragswirksam. Weiterhin tätig assetimmo kostenbewusste Instandsetzungsmassnahmen, mit dem Ziel, die Portfolioqualität laufend zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in der nachfolgenden Übersicht.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen CHF	Bemerkungen
Bauprojekte				
keine				
Total Bauprojekte			0	
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Genf GE	Rue Philippe-Plantamour 17	100%	16 300 692	
Genf GE	Rue François-Grast 10	100%	17 148 804	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			33 449 496	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Zürich ZH	Felsenstrasse 12/12a	100%	313 459	Ersatzneubau
Luzern LU	Matthofring 60/62	100%	221 268	Sanierung
Thun BE	Favriweg 6/8	100%	185 590	Heizungsanlage
Luzern LU	Kauffmannweg 17+Winkelriedstrasse 36	100%	129 157	Sanierung
Diverse Projekte		100%	2 054 918	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			2 904 392	
TOTAL ZUKÄUFE/INVESTITIONEN			36 353 888	

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Keine				
TOTAL VERKÄUFE/DEVESTITIONEN			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2025 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten, Projekten oder Zukäufen. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung		Bemerkungen
			CHF		
Luzern LU	Matthofring 60/62	100%	316 000		Planerverträge
Glattfelden ZH	Eichhölzlistrasse 32-38	100%	316 000		Heizungsersatz
Zürich ZH	Felsenstrasse 12/12a	100%	294 000		Planerverträge
Spiez BE	Kornweidliweg 3-3b	100%	265 000		Heizungsersatz
Buchs ZH	Eichstrasse 1-3, Ringstrasse 2-8	100%	244 000		Studienauftrag
Ostermündigen BE	Bachstrasse 6+12	100%	160 000		Heizungsersatz
Total			1 595 000		

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2025 CHF 2101481496. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Berichtsjahr die oben aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2024 von CHF 2040921334 beträgt die absolute Wertzunahme 60560162. Die Wertveränderung entspricht einer Zunahme des Marktwertes von 2.97%. In dieser Veränderung sind alle Investitionen und Wertveränderungen von bestehenden und neuen Objekten enthalten.

Der Wert des Basisbestandes erhöhte sich um 1.33%. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen in bestehende Objekte und die Erstbewertung der Liegenschaft, welche im vorherigen Geschäftsjahr erworben wurde. Die positive Veränderung ist vorallem auf die höheren Mieterträge zurückzuführen.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Der durchschnittlich gewichtete Diskontsatz ist leicht gestiegen. Er beträgt aktuell 2.73% (Vorjahr 2.69%). Aufgrund der positiven Wertveränderungen der

Bestandesliegenschaften sowie der positiv wirkenden Zunahme des Rückbehalts Unterhalt Liegenschaften resultierte eine Erhöhung des Kapitalwertes pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 588.08 auf CHF 599.26

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2024 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2 040 921 334	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2024/25	36 353 888	
	2 077 275 222	
Verkäufe	0	
Wert per 31. März 2025 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	2 077 275 222	100.00
Wert per 31. März 2025 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2 101 481 496	
Gesamtveränderung	24 206 274	1.17
Veränderung latente Steuern	2 585 000	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	26 791 274	1.29

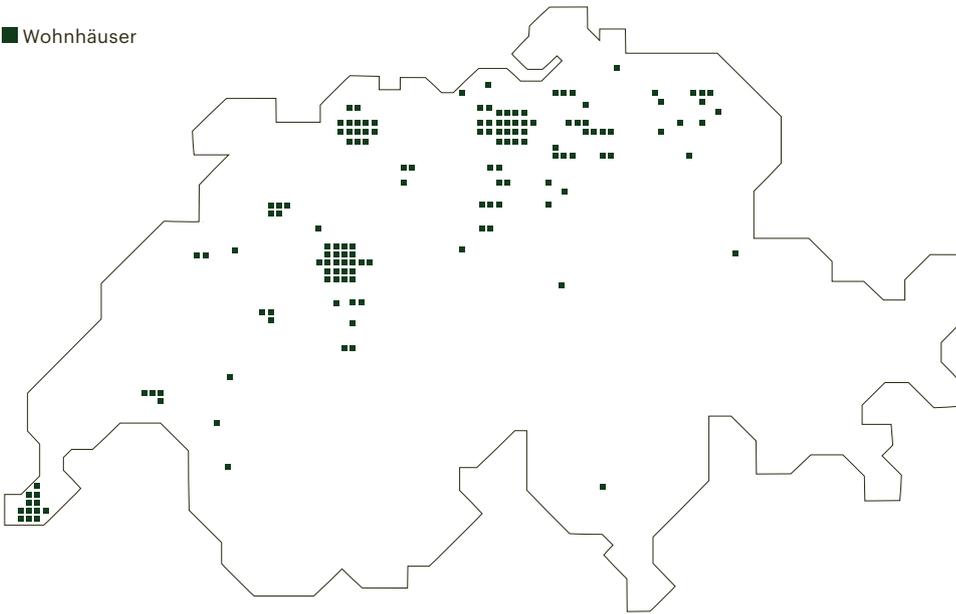
Hypothekarschulden

		31.03.2025		31.03.2024	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	1 100 000 000	100.00	1 108 000 000	100.00
Total		1 100 000 000	100.00	1 108 000 000	100.00
In % vom Marktwert		5.23		5.43	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		1.40		2.04	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	

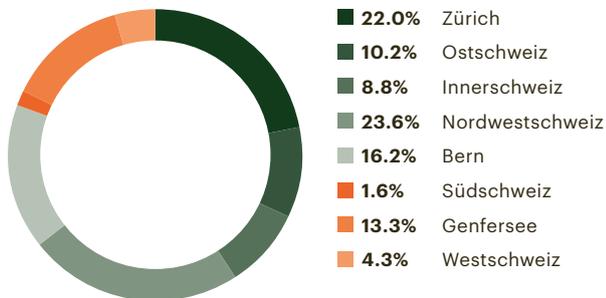


Verteilung der Liegenschaften

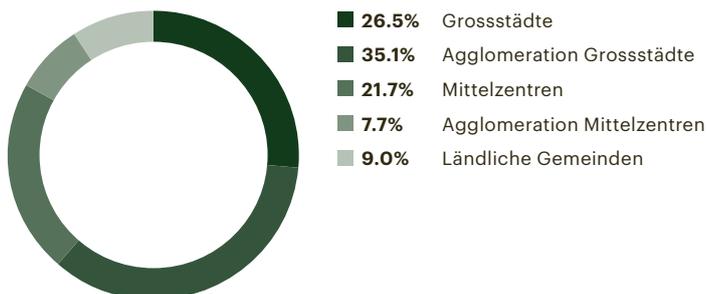
■ Wohnhäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2025

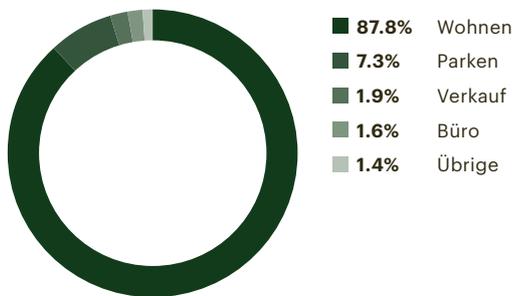


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2025

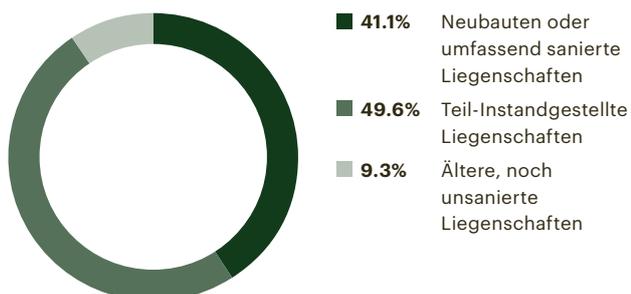




Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31. März 2025



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2025



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es geht dabei insbesondere um Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Bei verschiedenen Neubauten wird ein Teil der benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen produziert. Die Liegenschaft in Wettingen wird beispielsweise komplett mit Erdwärme beheizt. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Sanierungsumfang und der verwendeten Primärenergie zur Wärmeerzeugung. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Die Kategorie A beinhaltet Neubauten und umfassend sanierte Gebäude, sie erreicht derzeit einen Anteil von ca. 41.1%. Die Kategorie B umfasst teilinstandgestellte Liegenschaften, der Anteil beträgt ca. 49.6%. In der Kategorie C sind nur 9.3% der Objekte enthalten, die älteren Datums oder noch nicht saniert resp. umgerüstet sind. Dieses erfreuliche Ergebnis widerspiegelt die Ernsthaftigkeit, mit der assetimmo sich der nachhaltigen energetischen Optimierung der Anlagen aus Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt annimmt.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2025

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer										Gesch./Lagerfl. m ²	Total m ²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m ³			
								Total	1	m ²	2	m ²	3	m ²	4	m ²	5					m ²	6	m ²
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2380000	4070000	161930	1965	2002 P	6							3	286	3	318		54	658		2680	
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2107136	3100000	121151	1965	1999 T	9	3	100			3	211	3	246						557	7	2349
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3053331	4077000	178825	1964	1999 T	12					12	780						14	794	11	3611	
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7719014	13930000	560055	1981	1993/2013 T	22			4	232	9	737	9	902				225	2095	30	11112	
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18158900	22400000	883588	2018	-	36					16	1408	20	2432				57	3897	49	ca. 15000	
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11673000	20260000	778958	2009	-	27			10	558	16	1344	1	124				536	2562	42	14200	
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8255000	11830000	456278	1960	1980/97/2018 T	27				10	594	17	1270						1864	23	8897	
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11600000	469075	1982/1987	2019/2020 T	24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114		45	2325	47	11734	
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6764000	7563000	308688	1960	1993/00/05/2007 T	15				3	172			12	1248				1420	9	8460	
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	51021000	85480000	3297488	1962	2003/2008/2022 T	186			100	6023	86	6505					27	12555	119	53045		
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17299000	23270000	910395	1972/1973	2002 T/2019 P	42			11	644	31	2428					1021	4092	79	25683		
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9621000	10950000	510960	1962	2007 T	18			6	344	11	869	1	83				1864	3160	2	13566	
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7286000	11040000	416168	1980	2013 T	18					12	861	6	704				139	1703	11	8671	
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5656000	7825000	315996	1963	2007 T	18	8	251			10	818						508	1577		6704	
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	5066000	7577000	303592	1970	2013 T/2019 P	20	4	114			4	288	9	772	3	297		15	1486	20	6084	
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5901000	9380000	401288	1968	1990/15/2018 T	24			1	52	23	1676						24	1752	23	8056	
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	36077000	34430000	2073309	1966	1997/2014 T	132	11	444	8	513	71	5124	42	3514				834	10429	81	47520	
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	13604700	17710000	729083	1928	1992 T	25			2	139	22	1712	1	94				1169	3114	23	13900	
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	12331300	9526000	523767	1951	1995 T	34			10	435	12	1027	12	1160					2622	7	12200	
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5693400	7013000	303453	1951	1999 T	26	8	230	8	436	10	698						50	1414		7000	
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5775200	4978000	322431	1952	1993 P	20			6	375	8	598	6	519				101	1593	6	6137	
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2754900	3316000	139078	1947	1996 T	9					9	656							656		3200	
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	3224500	4004000	144300	1900	1992/2016 P	6			1	79	1	86	4	411					576	2	3219	
3014	Bern	Birkenweg 42	2593200	4028000	152950	1929	1992 T	10			1	60	9	531							591		2751	
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	14856300	21030000	789522	1949/1968	2019/2020 T	40			8	544	32	2591							3135	34	13657	
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2231400	3473000	131014	1930	2007 T/2020 P	8			4	213	4	234							447	3	2335	
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	39513200	30010000	1447712	1960/1961	1999/08/2016 T	116	5	89	25	1080	57	3640	27	2220		2	249	118	7396	107	40010	
2504	Biel	Forellenweg 14/16	11519000	12480000	600393	1962	1989 T/99/2016 P	48			12	641	24	1684	12	936					3261	20	14800	
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	8670600	8843000	454529	1962	1991 T/2000 P	36					24	1583	12	1035				30	2648	4	11100	
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	10060000	11700000	468663	1987/1988	2004 P/2022 T	22					10	831	10	996	2	237		156	2220	26	11836	
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	6242100	5508000	309444	1958/1959	1999 T	30	4	59	7	331	16	1041	3	234				49	1714	22	7965	
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9327390	12940000	489832	1961	1989/2017 T	24			2	102	8	534	14	1106				56	1797	27	5650	
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14449000	25190000	996713	1967	1997 T/2019 P	63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172		498	4063	36	22984	
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	4354000	8629000	382536	1960	1992 T	24			8	356	16	1032						68	1456	16	6567	
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11967243	17610000	719337	1985	-	38					6	431	26	2459	6	681		334	3906	52	15742	
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	7166869	8150000	363776	1985	2014 P	18					8	628	2	220	8	980		63	1891	31	10767	
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	8208446	11450000	527867	1987	2014 P	30	3	124	11	696	11	868	5	498				45	2230	32	13920	
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	12263900	21930000	864999	1991	-	32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17484560	27330000	952337	1984	2019/2020 T	29			5	288	14	1094	10	1000				521	2902	31	14900	
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4357048	7767000	276845	1970	2005/2015 P	18			3	183	9	648	3	279	3	312			1422	26	6480	
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	14599223	25620000	959520	1963	2003 T	52	4	137			28	1940	20	1574					3651	44	16921	
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8118453	15270000	611006	1986	2006/2020 T	33			9	486	18	1659	6	628				88	2862	33	13461	
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4987000	7264000	337580	1963/1964	2004/2009 T	24					16	1112	8	640				32	1784	21	7490	
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4713514	8042000	290282	1961	2018/2020 P	16	4	138	1	68	8	587	3	252					1045	9	5572	
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6826910	6291000	305671	1965	1993/2008 T	27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129		64	1889	25	7952	
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	7134191	11840000	469705	1981	2001/2013 T	22			2	123	2	153	18	1530				94	1899	30	9627	
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5727000	7066000	330658	1984	2006 P/2022 T	16					1	88	15	1667				68	1823	21	8593	
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	24278000	34090000	1510520	2015	-	71			28	2065	32	2739	11	1186				251	6240	98	37691	
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langäristr. 1/3+5/7	34172032	57510000	2261276	1964/2002	2006/20/21/22 T	128	27	882	24	1421	32	2485	28	2432	17	1686		107	9013	157	39066	
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4726290	7535000	317326	1981	2008/2014 T	12							6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074
8127	Forch	Im Bränneli 15	4335501	7728000	286964	1975	1996/2008 T	13			2	126	6	452	5	472				32	1083	17	5020	
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	6188028	11410000	444867	1973	1988/2014 T	24	1	37	5	300	12	949	6	536				40	1862	30	7984	
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	10415000	13800000	627278	1970	1996/07/15/2019 T	36	15	557	11	646	8	594	2	180				1019	2996	38	15001	

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2025

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer						Gesch./Lagerfl. m ²	Total m ²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m ³							
								Total	1	m ²	2	m ²	3					m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	6 125 000	8 340 000	387 443	1955	1994/2008 T	24					12	700	12	826		72	1598	42	10 007			
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16 622 000	20 490 000	1 048 496	1974	2004 T/2015 P	72			24	1 068			48	3 849			4917	88	23 480			
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6 333 100	5 548 000	296 673	1963	1992/2014 P	20				10	754	6	543	4	431	13	1 741	26	7 351			
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8 270 080	14 370 000	450 740	1890	1965/09/2012 T	12				5	371	1	82	1	121	5	664	184	1 422	7 000		
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5 927 140	14 000 000	436 363	1911	1995/2009 T	14				13	1 244	1	101				1 345		6 260			
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14 861 560	35 140 000	1 007 795	1900	1986/2014 T	27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3 134	29	15 250
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6 561 620	10 770 000	451 800	1913	1985/2007 P	26	4	151	7	356	13	763	2	138					1 409		6 650	
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14 194 950	20 170 000	718 849	1980	2001/07/2016 T	22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2 321	26	14 520
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13 000 000	26 810 000	961 142	1936	1993 T	41	17	619	12	641	6	397	6	457			1 183	3 297			14 161	
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4 837 600	8 420 000	364 534	1959	1994/2008 T	32	12	298	11	366	3	128	6	330			148	1 270			5 698	
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4 912 076	5 858 000	241 473	1963	2003/2017 T	13			1	58	5	464	4	398	3	356	112	1 388	4		5 575	
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5 804 774	6 303 000	322 741	1989	-	15			3	204	9	853	3	343			566	1 965	33		9 483	
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8 225 511	13 530 000	539 301	1963	1999 T/2022 P	32					16	1 016	16	1 211				2 227	17		10 024	
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	26 939 500	29 900 000	1 505 355	1962/1963	1989/2005 P	120			20	1 139	60	4 332	40	3 315				8 786	142		50 151	
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St. Gallerstr. 212B	13 456 300	19 970 000	862 315	1980	2012 T	42					18	1 649	13	1 471	11	1 367	174	4 660	70		22 824	
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	15 212 657	19 060 000	795 456	2013	2021 P	38			15	1 117	16	1 399	7	811			24	3 350	52		23 689	
3324	Hindelbank	Wylterweg 1+3/3A+7/7A	9 615 500	10 560 000	560 292	1995	2012 P	30	3	118			15	1 244	6	597	6	716	130	2 806	53		15 578	
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4 824 800	3 361 000	164 242	2000	2011/2017 P	9					3	217	6	791				1 008			5 650	
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6 577 993	12 460 000	458 076	2013	-	18			6	421	8	738	4	451			24	1 634	24		10 149	
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	16 980 180	21 570 000	896 335	2005	-	42			8	502	4	325	22	2 480	8	1 088	66	4 461	73		36 300	
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7 257 974	8 421 000	401 046	1988/1989	2008 P	24			4	250	10	808	8	789	2	243	12	2 102	29		13 660	
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14 484 266	15 750 000	721 557	1983	1998/2017 T	36							36	3 192			117	3 309	54		16 941	
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3 739 200	6 139 000	249 823	1977	2002/2015 T	12			3	153	4	344	5	492			118	1 107	12		4 367	
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	9 681 000	13 550 000	524 225	1969	2016 T	32	14	339			6	480	9	885	3	324	18	2 046	26		9 561	
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	10 533 800	13 120 000	571 476	1985/1986	2008 P/2020 T	30					12	819	12	1 164	6	588	282	2 852	40		12 700	
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3 814 767	5 351 000	229 443	1982	1999/2015 T	12					6	475	6	620				1 095	14		6 076	
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	13 174 656	15 970 000	668 886	1964	1992 T	28					14	1 242	6	657	8	1 095		2 995	37		16 731	
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	8 883 735	17 100 000	579 103	1960	1987/2012 T	40	17	444	5	243	13	846	5	381			22	1 936	15		9 634	
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9 763 000	11 710 000	492 838	1982	1997/2005/2020 P	26					13	1 001	13	1 204			158	2 363	39		13 144	
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7 494 000	13 910 000	525 604	1982/1985	2007 P/2022 T	24							24	2 247			106	2 354	32		10 276	
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4 388 000	6 177 000	319 827	1964	1987/2008 P	24	4	93	5	262	9	565	6	457			27	1 403	18		5 821	
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20 893 860	22 720 000	1 074 836	2011/2012	-	60			18	885	21	1 756	21	2 265			59	4 965	80		30 063	
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39 060 440	55 660 000	2 545 506	1987	2006/09/2012 P	48			17	1 123	25	2 392	6	777			4 412	8 704	117		55 825	
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22 536 140	32 370 000	1 309 163	1965	1996 T/04/2020 P	70			2	122	44	3 454	22	1 992	2	221	1 149	6 938	66		34 683	
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	5 303 200	5 091 000	242 284	1988	2021 T	10					4	311	6	581			312	1 204	25		7 067	
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	12 240 000	512 422	2011	-	21					10	857	6	619	5	597	155	2 227	32		14 840	
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3 189 600	4 065 000	188 871	1963	1997/2006 T	15			5	258	5	325	5	452			29	1 063	4		4 695	
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6 585 800	9 421 000	437 654	1970	1990/2013/2021 T	32					32	1 881					31	1 912	33		8 244	
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigruppenstr. 1/3+5/7	12 873 276	13 920 000	645 223	1972	1999 T	34					8	550	17	1 523	9	1 066	32	3 171	38		14 729	
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9 130 440	10 170 000	469 272	1966	1995/2016 P	39	2	64	20	1 116	16	1 110	1	117			348	2 755	1		12 800	
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	5 246 800	7 850 000	313 885	1986	2008/2019 T	14					6	481	8	813			12	1 306	16		6 692	
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 497 800	4 006 000	171 679	1957	2001 T	12					9	573	3	219				792	4		3 900	
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 275 430	16 570 000	745 609	2011	-	37			8	432	21	1 865	8	890				3 187	40		17 400	
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 853 160	16 080 000	667 764	1963	1999 T/2016 P	43			14	694	20	1 545	6	561	1	134	2	277	86	3 296	34	14 400
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 421 000	5 865 000	249 318	2005	-	11					5	378	6	591			16	985	13		6 880	
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5 139 645	8 813 000	352 761	2002	2022 P	13					6	531	7	833				1 364	23		6 300	
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3 562 000	5 807 000	233 262	1975	2007 T	12			4	221	1	80	7	562				863	17		4 601	
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	3 098 832	3 300 000	139 859	1947	1999/2006 T	10					6	391	4	344				735			3 254	
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7 900 000	17 480 000	588 990	1982	2007 P/2022-24 T	30			12	647	12	922			6	625	39	2 232	17		7 432	
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 652 800	3 036 000	153 453	1967	1996 T	10					5	305	5	366				671	11		3 000	
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 635 800	7 350 000	329 199	1962	1999/2017 T	20			4	196	8	549	8	652				1 397	15		5 096	
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10 471 884	13 090 000	622 049	1990	2009 P	36	6	228	8	587	8	688	14	1 410			49	2 962	47		12 790	
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40 869 000	61 180 000	2 484 915	1964-1966	1991/98/2012 T	135	1	25	49	2 683	73	5 487	12	1 306			968	10 470	137		57 179	

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2025

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer												Gesch./Lagerfl. m²	Total m²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m³	
								Total	1 m²	2 m²	3 m²	4 m²	5 m²	6 m²										
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	8038911	14570000	546477	2006	2022 P	22						20	2097		2	305	2402	25	11468			
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	20760000	19300000	920952	2002	2013 P	50		3	225	21	1837	23	2432	3	360		314	5168	94	28000		
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14198676	27400000	999984	2004	-	40		7	369	6	485	23	2325	4	510		11	3699	49	17200		
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3186879	7326000	206795	1964	2004/2022 P	12		4	188	8	520					30	738	11	3697			
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	6178000	4373000	247148	1987	2006 P	15		3	175	6	641	4	444	2	273		85	1618	28	8520		
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	17882000	26010000	1148175	2011	2021 P	54		15	1005	18	1800	21	2457			153	5415	94	31400			
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	5005800	6497000	277433	1985	2012 T	14		3	172	7	563	4	427			20	1183	15	3930			
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18823000	28560000	1272058	1974	1999/2009 T	70		8	432	28	2004	26	2284	8	800		14	5534	95	24989		
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5994800	8550000	367988	1968	1994/2010 T	24	4	112		4	275	16	1246				1633	26	7118			
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18464000	23410000	1052891	1971	1995 T	60		10	562	40	3140	10	900			372	4974	76	27421			
9000	St.Gallen	Lindenstrasse 76	4382100	4172000	195071	1900	1992 T	15		5	252	5	438	5	412			137	1240	2	5415			
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	7285400	8699000	375110	1980	2012 T	17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678	132	1731	34	10130		
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17820000	24970000	1008242	2018	-	50		22	1268	20	1930	8	1030			95	4324	72	26714			
3600	Thun	Favriweg 6/8	6406900	6798000	304733	1976	1996/2010 T	19	3	117	5	303	5	378	3	292	3	336	11	1437	26	6612		
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	12900000	14710000	610525	1985	2004/2019/2020 T	30		1	67	17	1425	10	1087		2	317	213	3109	52	14850		
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9481653	14340000	534081	1990	-	20		6	419	6	545	8	931			142	2037	32	10730			
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5155000	7988000	379893	1970	2002 T/2018 P	21				7	432	14	1373				1805	25	7483			
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	9794800	9462000	471793	1947/1994	1991 T/1997 P	34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235	15	2118	30	12605		
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	12612143	9178000	489186	1990	2007 P	32	2	71	4	283	19	1707	7	770			93	2923	56	13297		
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	6677000	7135000	382787	1964	1997 T	24				4	329	16	1468	4	422		2219	24	10146			
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9727000	14530000	497018	2018/2019	-	18		3	197	11	1068	4	494			42	1801	19	6894			
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5347427	7408000	318147	1965	2001 T	16				8	644	8	741			76	1461	21	6556			
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8805200	8861000	406223	1984	2017 T	20				7	558	13	1311			62	1931	26	10516			
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12230000	21020000	899593	1979	2012 T/2022 P	48		6	354	18	1356	18	1584	6	630		171	4095	79	18409		
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7894634	14560000	515114	2006	2019 P	20						4	416	16	1868		8	2293	35	12300		
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5526000	5737000	321393	1965	1990/2006 P	30	10	310		10	685	10	790			51	1836	17	8178			
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10195000	12960000	547357	1991/2017	2017 P	26			4	233	14	1231	6	564	2	300	79	2407	43	11750		
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5813600	8724000	353922	1975	2011 T	24	8	204		16	1072					53	1330	30	5600			
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10885274	20870000	709678	1964	1992 T/2018 P	30	7	261		13	994	9	970			1	155	2379	46	11304		
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3006928	4650000	202860	1966	1999 T	12	10	403	2	130							533	20	3534			
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7917892	11340000	438563	1962	1999 T	21			1	65	17	1268			3	417	218	1968	24	8922		
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	6138032	12000000	374192	1910	1987 T/2007 P	10		4	258	6	608					353	1218	2	5718			
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11760637	22730000	759729	1955	2000T/2007/2021P	24				8	656	12	1331	4	522		736	3246	11	14660		
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5981289	11620000	398487	1983	1996 P	12		3	151	3	203	6	548			280	1182	21	6423			
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	5425000	10970000	344401	1996	-	14		6	276	5	445	3	340			12	1073	15	6230			
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	4025000	7943000	237274	1959	2009 T	16	16	575									575	14	3820			
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3320390	6080000	200825	1959	1999 P	15	5	149	10	555							705	3	3345			
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4376878	8675000	243580	1948	1999 T	9		3	162	2	188	3	276	1	108		150	886	5	4450		
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7950885	10770000	360463	1993	1999 P	14		3	202	5	422	6	664			110	1398	14	8422			
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4562541	7866000	285278	1951	1999 P	16		4	297	6	380	6	505				1183			4977		
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5311359	8495000	277373	1947	1990 T	18		3	154	12	865	3	267			22	1306			5703		
Total Bestandesobjekte			1471749192	2068032000	85704993			4501	264	8508	831	47541	1904	145603	1282	121592	193	22466	27	3750	26662	376121	4723	1888501
			Versicherungswert	Investition	Mietertrag																			
1201	Genève	Rue Philippe-Plantamour 17	4900000	16300692	297010	1934	1986 T	25	2	76	7	382	11	1003	5	483			276	2220			ca. 18000	
1208	Genève	Rue Francois-Grast 10	8100000	17148804	235077	1921	2016 P	14	2	98				10	1160	2	328		66	1652	18		14161	
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2024/25			13000000	33449496	532087			39	4	174	7	382	11	1003	15	1643	2	328	0	0	342	3872	18	32161
				Investition	Mietertrag																			
keine																								
Total Projekte im Bau			0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GESAMTTOTAL			1484749192	2101481496	86237080			4540	268	8682	838	47923	1915	146606	1297	123235	195	22794	27	3750	27004	379993	4741	1920212

Legende: T = Total-Sanierung P = Partiell-Sanierung

Vermögensrechnung per 31. März

	2025	2024
	CHF	CHF
AKTIVEN	2 130 397 693	2 064 671 238
Umlaufvermögen	289 161 197	23 749 904
Flüssige Mittel	7 076 847	5 559 817
Kurzfristige Forderungen	20 560 224	17 145 643
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 279 126	1 044 444
Anlagevermögen	2 101 481 496	2 040 921 334
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)	0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)	2 101 481 496	2 040 921 334
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	2 130 397 693	2 064 671 238
PASSIVEN	2 130 397 693	2 064 671 238
Fremdkapital	227 521 652	228 841 230
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26 050 978	24 164 908
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 370 974	1 191 622
Hypothekarschulden	110 000 000	110 800 000
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	90 099 700	92 684 700
Nettovermögen	1 902 876 041	1 835 830 008
ANSPRÜCHE		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 3 081 802	3 032 519
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 596.77	586.44
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 20.69	18.94
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 617.46	605.38
Ausschüttung je Anspruch	CHF 18.20	17.30
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 599.26	588.08

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2025 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 616.96 ist im Kurswert per 1. Juni 2025 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	68301 136	79.3	62 388 379	75.6
Mietertrag Netto	84248 182		80 061 963	
Soll-Mietertrag	86 180 388	100.0	82 487 615	100.0
Minderertrag Leerstand	-1 820 008	-2.1	-2 224 937	-2.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-109 808	-0.1	-161 535	-0.2
Mietfreie Zeiten	-2 390	0.0	-39 180	0.0
Unterhalt Immobilien	9655 231	11.2	11 492 646	13.9
Instandhaltung	8 444 449		9 446 252	
Instandsetzung	1 210 782		2 046 394	
Operativer Aufwand	6291 815	7.3	6 180 938	7.5
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	561 544	0.7	430 704	0.5
./.. Nebenkostenpauschalen	-4 030	0.0	-3 660	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	280 848	0.3	478 703	0.6
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-85 001	-0.1	120 000	0.1
Versicherungen	997 576	1.2	792 768	1.0
Bewirtschaftungshonorare	3 138 261	3.6	3 040 745	3.7
Vermietungs- und Insertionskosten	328 454	0.4	239 934	0.3
Steuern und Abgaben	1 074 163	1.2	1 081 744	1.3
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	68301 136	100.0	62 388 379	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	68 301 136	100.0	62 388 379	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	101 274	0.1	99 045	0.2
Aktivzinsen	54		52	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	101 220		98 993	
Finanzierungsaufwand	1919 240	2.8	2 677 609	4.3
Hypothekarzinsen	1 640 549		2 402 060	
Sonstige Passivzinsen	20 608		20 689	
Baurechtszinsen	258 083		254 860	
Verwaltungsaufwand	2904 072	4.3	2 430 946	3.9
Vergütung an Stammvermögen	2 472 605		2 031 371	
Schätzungsaufwand	298 168		198 350	
Prüfungsaufwand	47 671		54 733	
Übriger Verwaltungsaufwand	85 628		146 492	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	197 009		66 047	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 222 855		2 634 208	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1 025 846		-2 568 161	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	63 776 107		57 444 916	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		0	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	63 776 107		57 444 916	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	26 791 274		-9 326 718	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	28 274 008		10 195 687	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-4 067 734		-25 919 305	
Veränderung latente Steuern	2 585 000		6 396 900	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	90 567 381		48 118 198	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2024	3032519	1 835 830 008	605.38
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	178 455		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme/Ausgabe	-129 172		
Bestand per 31. März 2025	3081802	1 902 876 041	617.46

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	1 835 830 008	1 831 687 156
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-52 462 579	-52 513 809
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	1 783 367 429	1 779 173 347
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	105 229 067	209 671 884
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-76 287 837	-201 133 421
	1 812 308 659	1 787 711 810
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	90 567 381	48 118 198
Nettovermögen per 31. März	1 902 876 041	1 835 830 008

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Vortrag	5047 343	53 989
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	17 246 000	16 486 000
Aufwand effektiv in Periode	9 655 231	11 492 646
Veränderung Rückbehalt	7 590 769	4 993 354
Rückbehalt Unterhalt kumuliert per 31. März	12 638 112	5047 343
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF per 31. März	4.10	1.66

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	5 063 475	81 138
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 776 107	57 444 916
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	68 839 582	57 526 054
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-12 638 112	-5 047 343
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	56 201 470	52 478 711
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-56 088 796	-52 462 579
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	11 2674	16 132
Vortrag für Unterhalt	12 638 112	5047 343
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	12 750 786	5063 475

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	5 063 475
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 776 107
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	68 839 582
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-12 638 112
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	56 201 470
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 3 081 802 Ansprüche à CHF 18.20	-56 088 796
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	112 674
Vortrag für Unterhalt	12 638 112
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	12 750 786

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) geboten.



Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften
Valorenummer 1049349

assetimmo





Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Repositionierungs- und Bauprojekte hatte das Anlagevermögen G einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte im Juni 2024 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 41.38% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 23286 Ansprüche hinzugekommen.

Bei zwei Zessionen zwischen insgesamt vier Anlegern haben in der Anlagegruppe G im vergangenen

Geschäftsjahr insgesamt 14 436 Ansprüche die Hand gewechselt. Bei einer ordentlichen Rücknahme wurden 3 435 Ansprüche zurückgegeben.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2024 wurden von den Anlegern 21868 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Wegen der substanziellen Anzahl von Rücknahmen hat der Stiftungsrat beschlossen, den Anlegern die Ansprüche anzubieten, wobei 4 614 Ansprüche gezeichnet wurden.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2025 beträgt 1701199 (Vorjahr 1698602).

Ertrag und Ausschüttung

Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 1.85% gestiegen. Dieser Anstieg lässt sich hauptsächlich auf Vermietungserfolge über dem vorherigen Mietzinsniveau sowie vereinzelte Anpassungen der Sollmieten zurückführen. Die Leerstandsverluste haben gegenüber dem Vorjahr von 12.65% auf 11.07% abgenommen. Die Aufwendungen für Instandsetzungen sind gegenüber dem tiefen Vorjahresniveau um 46% höher ausgefallen und bewegen sich weiterhin unter dem Niveau des angestrebten langjährigen Durchschnittes. Bei einem rund 3% höheren operativen Aufwand von CHF 2.44 Mio. konnte der Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum auf CHF 21.44 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einer Erhöhung von CHF 0.75 Mio. (+4%) im Vergleich zum Vorjahr und ist insbesondere auf die höheren Nettomietträge zurückzuführen.

Der Nettoertrag aus den Miteigentumsbeteiligungen ist insgesamt um 3.98% tiefer ausgefallen, was hauptsächlich auf tiefere Nettomietträge zurückzuführen ist. Es wurden keine Miteigentumsanteile gekauft oder verkauft.

Das operative Ergebnis der Anlagen im Allein- und Miteigentum stieg insgesamt um 1.93%. Als Folge der erwähnten Veränderungen ist der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 14.27 auf CHF 14.56 gestiegen.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. 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 in der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) CHF 14.55 pro Anspruch.



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

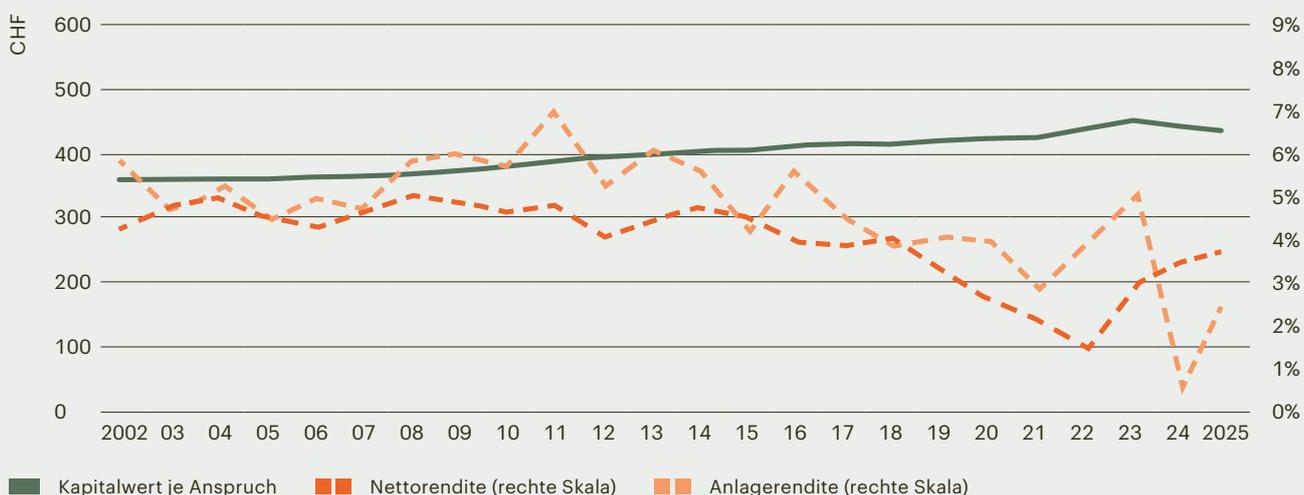
Wirtschaftsregion	2024/25		2023/24	
	Mietzinsvolumen	Leerstand	Mietzinsvolumen	Leerstand
	CHF	%	CHF	%
Zürich	5 513 403	5.18	5 410 474	10.30
Ostschweiz	0	-	0	-
Innerschweiz	5 058 472	9.86	4 906 902	3.07
Nordwestschweiz	7 167 093	12.43	7 001 237	13.53
Bern	5 242 916	22.88	5 104 913	29.77
Südschweiz	1 004 251	17.24	984 774	19.18
Genfersee	6 164 777	4.72	6 193 919	6.14
Westschweiz	0	-	0	-
Total	30 150 912	11.07	29 602 219	12.65

Rendite eines Anspruchs

	2024/25	2023/24
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	426.70	437.86
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	14.56	14.27
Nettoertrag in %	3.41	3.26
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	-3.45	-11.18
Wertveränderung in %	-0.81	-2.55
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	11.11	3.09
Anlagerendite in %	2.60	0.71

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.



Entwicklung der Anlagen



Marktlage

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen hat sich im Verlauf des vergangenen Berichtsjahres, insbesondere an zentralen Lagen, als stabil und resilient erwiesen. Für gut positionierte Retail- und Büroobjekte bleibt die langfristig positive Markteinschätzung bestehen. Qualitativ hochwertige Flächen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden wieder vermehrt nachgefragt – dies trotz struktureller Veränderungen im Arbeits- und Konsumverhalten. An peripheren Lagen hingegen bleibt der Druck auf die Mietpreise bestehen. Der E-Commerce entwickelt sich weiterhin dynamisch, was insbesondere im stationären Detailhandel spürbar ist.

Nachfrageseitig bleibt das Angebot an geeigneten Anlageobjekten knapp. Insbesondere Liegenschaften im Alleineigentum welche einem attraktiven Qualitäts-, Risiko- und Renditeprofil entsprechen, sind weiterhin schwer akquirierbar. Es wird daher weiterhin auf eine selektive, langfristig ausgerichtete Investitionsstrategie mit Fokus auf langfristigen Werterhalt und Nachhaltigkeit gesetzt.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden keine Akquisitionen oder Devestitionen von Liegenschaften durchgeführt. Daneben wurden weiterhin kostenoptimierte Investitionsprojekte im Bestandesportfolio initiiert oder fortgeführt, mit dem Ziel, die Attraktivität der Liegenschaften und der Mietflächen laufend zu erhöhen. Eine detaillierte Übersicht hierzu findet sich in der nachfolgenden Zusammenstellung.

Das gesamte Portfolio setzt sich zu 77.67% aus Objekten im Alleineigentum, 22.33% aus Miteigentumsbeteiligungen und zu 0% aus unbebauten Grundstücken zusammen.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
Bauprojekte				
CHF				
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	13 579 221	Ersatzneubau
Total Bauprojekte			13 579 221	

Neu erworbene Bestandesobjekte

Keine

Total neu erworbene Bestandesobjekte			0	
---	--	--	----------	--

Bedeutende Unterhaltsprojekte

Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	238 000	Renovation/Umnutzung
Biel BE	Florastrasse 16/18	100%	76 000	Neupositionierung
Diverse Projekte		100%	1 111 904	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			1 425 904	

Total Zukäufe/Investitionen			15 005 125	
------------------------------------	--	--	-------------------	--

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Keine				
Total Verkäufe/Devestitionen			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2025 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung		Bemerkungen
				CHF	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%		31 099 000	Planung, Ausführung
Total				31 099 000	

Bewertung/Marktwertveränderungen

Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 867107000 auf CHF 870341000 gestiegen. In der Bestandesveränderung von CHF 3234000 sind Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die um die getätigten Investitionen bereinigte Marktwertveränderung der Bestandesobjekte -1.29%.

Auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien hat sich der Diskontsatz der Liegenschaften mehrheitlich

erhöht. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2025 CHF 676016000.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum ist um -1.47% gesunken. Aus den oben dargestellten Liegenschaftsveränderungen und den Wertveränderungen resultierte eine Abnahme von CHF 2901000. Der Gesamtwert der Liegenschaftenanlagen im Miteigentum beträgt nun CHF 194325000.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Der aktuelle durchschnittliche gewichtete Diskontsatz hat sich im Alleineigentum auf 2.88% erhöht (Vor-

jahr 2.82%) und im Miteigentum auf 3.28% erhöht (Vorjahr 3.23%). Aufgrund der Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 426.70 auf CHF 423.26 reduziert.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2024 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	867 107 000	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2024/25	15 005 125	
	882 112 125	
Verkäufe	0	
Wert per 31. März 2025 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	882 112 125	100.00
Wert per 31. März 2025 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	870 341 000	
Gesamtveränderung	-11 771 125	-1.33
Veränderung latente Steuern im nicht realisierten Erfolg	5 827 700	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	-5 943 425	-0.67

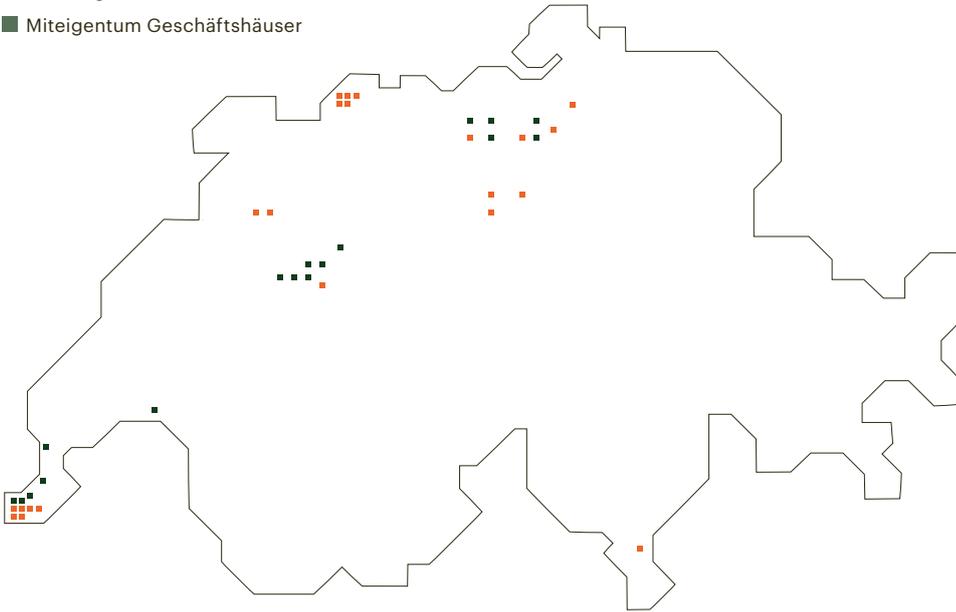
Hypothekarschulden

		31.03.2025		31.03.2024	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	105 000 000	100.00	88 800 000	100.00
Total		105 000 000	100.00	88 800 000	100.00
In % vom Marktwert		12.06		10.24	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		1.38		2.06	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	

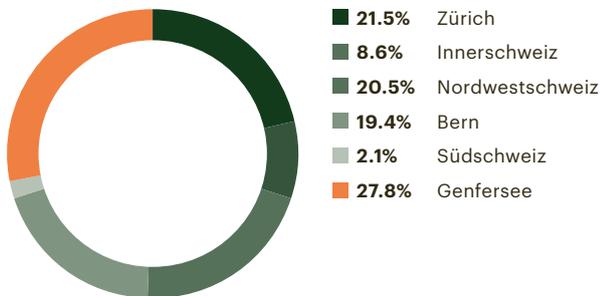


Verteilung der Anlagen

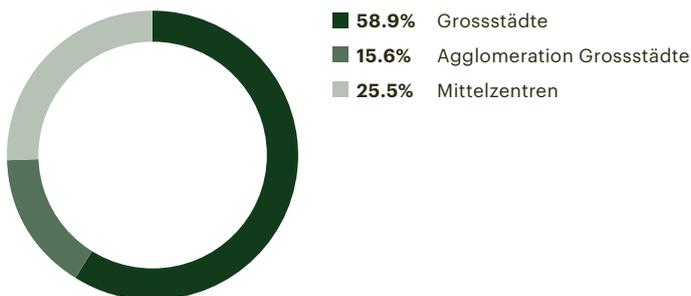
- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2025

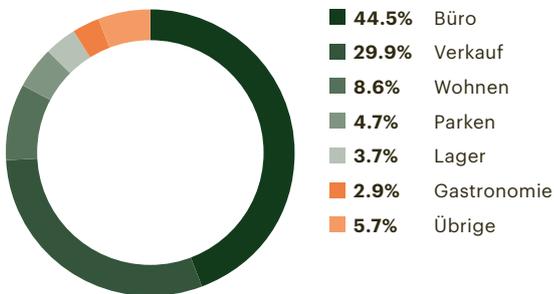


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2025

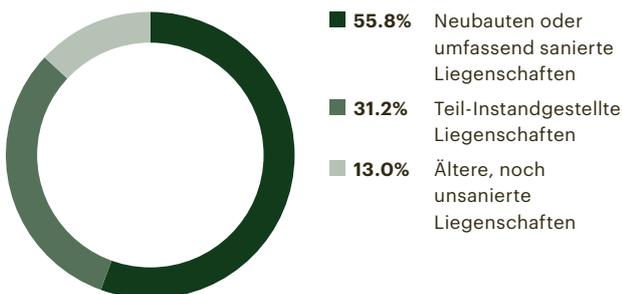




Mietertrag (Soll) nach Nutzungsart per 31. März 2025



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2025



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es betrifft dies vorerst alle Objekte im Alleineigentum. Die Objekte im Miteigentum waren nicht Gegenstand dieser Erhebung. Die Objekte im Alleineigentum entsprechen einem Anteil von 77.67% der Marktwerte der Anlagegruppe. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Der Fokus lag auch hier auf einer Beurteilung erfolgter Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Erstellungsjahr und dem erfolgten Sanierungsumfang.

Die Kategorie A, umfassend neuere Bauten und Objekte mit erfolgten umfassenden Sanierungen, erreicht derzeit einen Anteil von ca. 55.8%. Die Kategorie B beinhaltet teilinstand gestellte Liegenschaften in einem Umfang von 31.2%. Es sind darin auch Liegenschaften aufgeführt, die aus verschiedenen Gründen nur in beschränktem Umfang in wärmetechnischer Hinsicht optimiert werden konnten, beispielsweise bei denkmalgeschützten Fassaden oder Fassaden, die aus Ortschaftsgründen nur in beschränktem Umfang optimiert werden konnten. In der Kategorie C sind 13.0% der Objekte enthalten. Es sind dies Objekte älteren Datums oder solche, die noch nicht saniert resp. umgerüstet sind.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2025

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv	Total m ²	Parkplätze	Gebäude- versicher- volumen m ³
									Lager m ²	Stk.							
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10970000	30730000	925223	1906	2009/10/23 T	2	202	1192	307		240	1941		8630
4058	Basel	Greifengasse 7		4647000	7925000	336542	1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4350
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		35899000	32750000	2171017	1999				6410		220	1333	7963	56	33082
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7107000	10620000	535455	1957	2005 T	2	202	1263	184		201	1849		7890
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46295000	30190000	2261319	1911	2004/2005 T	7	820			7342		8162		51020
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29000000	58980000	1952847	1964	2005-11 P, 2022 T	9	835	1641	746	411	978	4611		21250
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		17791200	17960000	946744	2009	2023 P	5	675	2435	574		37	3721	35	19724
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22800000	49230000	2343325	1955/74	2004 P, 2023 T	19	1510	392	5242			7144	4	29644
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32839000	20540000	937537	1989	2023 T	6	497	607	1395	478	234	3212	45	26516
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17516799	15980000	1008085	1991	2011/13 P, 2022 P			3797		239	301	4337	104	24776
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3932950	8991000	352803	1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3900
1204	Genève	Cours de Rive 6		11313930	36370000	1256250	1900	1997T/2006/07/16 P	4	255	1114	256	6	294	1925	6	10150
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		22308870	25850000	1327367	1900	1988 T/2009 P	4	984	1502	203		115	2805		15600
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'île 4		11289520	36050000	1285285	1885	1992 T			1490	249		283	2021		9000
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7285710	28100000	902348	1977	1993 P/2017 T	3	204	286	415		62	966		4350
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		19159850	18570000	1004251	1991	2019 P			3537		121	202	3859	51	24600
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35973563	27670000	1888880	1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	8278	619	35	109	9193	195	48910
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28534918	29730000	1906429	1988	2020-2023 P			10686		23	2622	13331	171	57522
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		28343587	52350000	1976227	1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3006	747	149	434	4765		18730
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20891186	17530000	1263163	1965	1993 P	17	1137	2331	174		5	3647	29	18852
8001	Zürich	Bäregasse 25		19423122	75510000	2529091	1948	1995/05/2020 P			3192	93	11	899	4195	23	16450
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				433322205	631626000	29110188			89	8439	53897	11565	9035	8451	91387	719	454946

Nettoertrag

5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	12633370	14904000	562181	1981/83	2002 P	22	1966	4054	8270	2	679	14971	61	100700
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2741930	3483000	124711	1962	1999/06 P			1200	1440		240	2880		16200
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1998000	1503000	56148	1987	2000 P			3589		451	448	4488	103	23300
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2859200	5061000	-110330	1900	1980/87 T/2010 P			397	1584	62	397	2440		15600
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	15463200	21016000	744593	1900	1960 T/2005 P	4	363	2319	1876	394	1098	6049		28000
3015	Bern	QZ Wittgikofen	19.0%	4401300	1628000	56594	1980	2004 T/2010 P			1567	1294	416	838	4114	63	30300
3011	Bern	Zeughaus-Passage	10.6%	7748500	8283000	196022	1977/82	1998 P	2	130	3564	4245		1580	9519		53112
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	14.8%	0	5321000	193859	-										
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	28544200	27180000	706796	1976/81	2005/09/11/12 T	17	1246	4011	12371	957	3878	22463	489	203923
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	10545400	11587000	325402	1860	1984/87/2008 P	49	5289	2583	2535	1293	964	12663	97	65650
1215	Genève	ICC - Route de Pré-Bois 29	2.4%	10159900	8104000	213231	1987/89				36234	1070	26649	5587	69539	1497	435565

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2025

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Nettoertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv Lager m ²	Total m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher.- volumen m ³
									Anzahl	m ²							
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 978 200	2 333 000	89 462	1979	2005 P			10 956		166	1 588	12 710	123	90 000
1216	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 500 200	7 376 000	320 173	1987				16 070		60	2 610	18 740	1 148	181 000
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	14 516 700	23 169 000	809 681	1988/91	2008/2010 T	82	7 117	3 713	18 352	487	2 961	32 630	300	232 721
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 969 000	9 967 000	405 445	1981	2004 T	55	5 974	9 614	9 996	10 443	4 845	40 872	784	256 500
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	4 265 000	24 594 000	492 607	1906	1985 T/2010 P	1	160	1 386	2 921	80	1 419	5 967	53	45 500
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	20 002 500	18 816 000	567 944	1991	2011 P	42	3 722	4 151	671	364	2 439	11 347	111	74 600
	Verkaufte Objekte	Erträge vor/nach Verkauf				7 505											
Total Miteigentum Bestandesobjekte				156 326 600	194 325 000	5 762 024			274	25 966	105 408	66 625	41 823	31 569	271 390	4 829	1 852 671
					Marktwert	Mietertrag											
keine																	
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2024/25									0	0	0	0	0	0	0	0	0
					Marktwert	Nettoertrag											
keine																	
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2024/25									0	0	0	0	0	0	0	0	0
					Marktwert	Mietertrag											
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, Ersatzneubau		17 933 020	44 390 000	1 040 724											
Total Projekte im Bau				17 933 020	44 390 000	1 040 724			0	0	0	0	0	0	0	0	0
GESAMTTOTAL				607 581 825	870 341 000	35 912 936			363	34 405	159 304	78 189	50 858	40 021	362 777	5 548	2 307 617

Legende:

T = Total-Sanierung

P = Parziell-Sanierung

BRP = Baurechtsparzelle

Vermögensrechnung per 31. März

	2025	2024
	CHF	CHF
AKTIVEN	881 473 184	875 759 889
Umlaufvermögen	11 091 244	8 611 637
Flüssige Mittel	2 196 037	1 215 320
Kurzfristige Forderungen	8 651 960	7 262 432
Aktive Rechnungsabgrenzungen	243 247	133 885
Anlagevermögen	870 381 939	867 148 252
Langfristige Forderungen	40 939	41 252
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	44 390 000	31 200 000
Fertige Bauten (inkl. Land)	631 626 000	638 681 000
Miteigentumsanteile	194 325 000	197 226 000
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	881 473 184	875 759 889
PASSIVEN	881 473 184	875 759 889
Fremdkapital	136 665 254	126 760 271
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10 060 876	8 841 149
Passive Rechnungsabgrenzungen	965 777	2 842 822
Hypothekarschulden	105 000 000	88 800 000
Rückstellungen	450 000	260 000
Latente Steuern	20 188 600	26 016 300
Nettovermögen	744 807 930	748 999 618
ANSPRÜCHE		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1 701 199	1 698 602
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 423.25	426.68
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 14.56	14.27
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 437.81	440.95
Ausschüttung je Anspruch	CHF 14.55	14.25
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 423.26	426.70

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2025 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 435.66 ist im Kurswert per 1. Juni 2025 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	21 440 573	71.1	20 686 781	69.9
Mietertrag Netto	26 628 344		25 571 415	
Soll-Mietertrag	30 150 912	100.0	29 602 219	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 338 708	-11.1	-3 744 953	-12.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-117 992	-0.4	-153 457	-0.5
Mietfreie Zeiten	-65 868	-0.2	-132 394	-0.4
Unterhalt Immobilien	2 746 077	9.1	2 516 398	8.5
Instandhaltung	1 033 972		1 344 705	
Instandsetzung	1 712 105		1 171 693	
Operativer Aufwand	2 441 695	8.1	2 368 236	8.0
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	295 912	1.0	254 310	0.9
./.. Nebenkostenpauschalen	-180	0.0	-180	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	369 619	1.2	531 310	1.8
Forderungsverluste, Delkredere	49 024	0.2	-48 023	-0.2
Versicherungen	322 337	1.1	257 544	0.9
Bewirtschaftungshonorare	674 257	2.2	657 690	2.2
Vermietungs- und Insertionskosten	221 120	0.7	195 511	0.7
Steuern und Abgaben	509 607	1.7	520 074	1.8
Nettoertrag Miteigentum	5 762 024	60.4	6 000 967	60.8
Mietertrag netto	9 534 093	100.0	9 869 476	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	-3 772 070	-39.6	-3 868 509	39.2
Operatives Ergebnis	27 202 596	100.0	26 687 748	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	21 440 573	78.8	20 686 781	77.5
Nettoertrag Miteigentum	5 762 024	21.2	6 000 967	22.5
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	522 324	1.9	916 161	3.4
Aktivzinsen	4 230		823	
Aktivierte Bauzinsen	284 170		158 328	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	233 923		757 010	
Finanzierungsaufwand	1 441 932	5.3	1 679 073	6.3
Hypothekarzinsen	1 426 024		1 661 126	
Sonstige Passivzinsen	15 907		17 947	
Baurechtszinsen	0		0	
Verwaltungsaufwand	1 414 272	5.2	1 178 045	4.4
Vergütung an Stammvermögen	1 037 707		873 378	
Schätzungsaufwand	80 729		117 468	
Prüfungsaufwand	37 262		33 550	
Übriger Verwaltungsaufwand	258 574		153 649	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-105 141		-513 910	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	145 523		358 414	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-250 663		-872 324	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	24 763 576		24 232 881	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-138		-2 238 049	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	-138		-2 238 049	
Realisierter Erfolg	24 763 438		21 994 832	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5 943 425		-17 358 303	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	1 915 970		6 671 005	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-13 687 095		-25 358 008	
Veränderung latente Steuern	5 827 700		1 328 700	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18 820 013		4 636 529	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2024	1 698 602	7 489 996 18	440.95
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	42 336		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme und Ausgabe	-39 739		
Bestand per 31. März 2025	1 701 199	7 448 079 30	437.81

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	7 489 996 18	7 879 274 86
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-24 205 079	-22 379 098
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	7 247 945 39	7 655 483 88
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	1 803 486 6	23 550 805
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-1 684 148 7	-44 736 104
	7 259 879 18	7 443 663 89
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1 882 013	4 636 529
Nettovermögen per 31. März	7 448 079 30	7 489 996 18

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Vortrag	-9 214 740	-11 747 342
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	5 265 000	5 049 000
Aufwand effektiv in Periode	2 746 077	2 516 398
Veränderung Rückbehalt	2 518 923	2 532 602
Rückbehalt Unterhalt kumuliert per 31. März	-6 695 817	-9 214 740
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF per 31. März	-3.94	-5.42

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	38 046	10 243
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24 763 576	24 232 881
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	24 801 622	24 243 124
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	24 801 622	24 243 124
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-24 752 445	-24 205 078
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	49 176	38 046
Vortrag für Unterhalt	0	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	49 176	38 046

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	38 046
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24 763 576
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	24 801 622
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	24 801 622
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 1 701 199 Ansprüche à CHF 14.55	-24 752 446
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	49 176
Vortrag für Unterhalt	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	49 176

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) geboten.



Verwaltung der Stiftung



assetimmo



Bilanz per 31. März

	2025 CHF	2024 CHF
AKTIVEN	3 491 345	3 644 514
Bankguthaben, Kassa	56 127	100 761
Kurzfristige Forderungen	3 376 520	3 485 272
Rechnungsabgrenzung	28 100	28 020
Kautionen	30 395	30 258
Mobilien und Einrichtungen	3	3
übrige Finanzanlagen	200	200
PASSIVEN	3 491 345	3 644 514
Fremdkapital	2 109 26	1 615 79
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1 423 26	96 119
Rechnungsabgrenzung	68 600	65 460
Nettovermögen	3 280 419	3 482 934
Widmungsvermögen	105 000	105 000
Reserven	3 066 777	3 066 777
Gewinnvortrag	311 157	1 018 421
Erfolg	-202 516	-707 263

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Ertrag	3 555 301	2 958 599
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	2 472 605	2 031 371
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	1 037 707	873 378
Übriger Betriebsertrag	44 989	53 850
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Aufwand	3 757 817	3 665 862
Personalaufwand	2 564 238	2 468 094
Organe, Anlegerversammlung	290 956	311 450
Arbeitsleistungen Dritter	139 823	204 749
Aufsicht	41 724	37 514
Prüfungsaufwand	4 708	3 475
Betriebsaufwand	21 387	40 544
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	578 979	478 990
Verwaltungsaufwand	116 002	121 046
Erfolg	-202 516	-707 263

Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens

In der Erfolgsrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt. Abgesehen von der an Dritte delegierten Liegenschaftsverwaltung nimmt die Stiftung die Geschäftsführung und Verwaltung selbst wahr. Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen wird intern wahrgenommen, ebenso das Asset Management und Bautreuhandaufgaben.

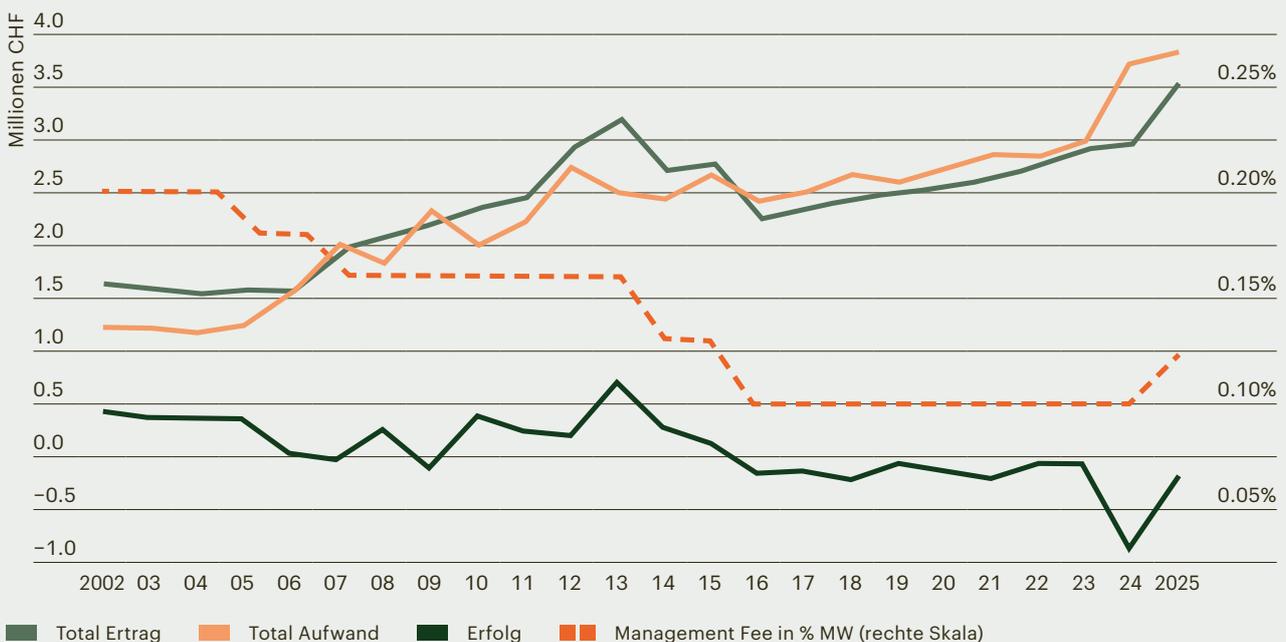
Ertrag

Die Beiträge der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) an die Verwaltungsrechnung betragen 0.12% (Vorjahr 0.10%) des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften. Der Satz der Beiträge der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung wird jeweils für ein ausgeglichenes Budget angepasst. Dies wurde auch für das Geschäftsjahr 2025/26 umgesetzt. Der aktuelle Satz kann dem Prospekt entnommen werden.

Die Erträge der Verwaltungsrechnung liegen mit CHF 3 555 301 deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 2 958 599.

Aufwand

Der Aufwand der Verwaltungsrechnung stieg von CHF 3 665 862 auf CHF 3 757 817. Die wesentlichste Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei den Infrastrukturkosten, da verschiedene Projekte im Bereich der Digitalisierung vorangetrieben wurden.



Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Verlust des Geschäftsjahres 2024/25 mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr gesamthaft im Umfang von CHF 108 642 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr (CHF)	311 158
Verlust Geschäftsjahr 2024/25 (CHF)	-202 516
Gewinnvortrag auf neue Rechnung (CHF)	108 642



a



Anhang zur Jahresrechnung



Rechtsgrundlagen und Zweck

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung wurde am 15. März 1975 unter dem Namen ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen gegründet. Sie firmierte bis am 31. Dezember 2006 unter dem Namen IST Immobilien-Anlagestiftung. Die Namensänderung wurde von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Bei der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Sie hat ihren Sitz in Zürich.

Die Stiftung bezweckt die Förderung der Personalvorsorge, indem sie ihren Anlegern aus der ganzen Schweiz die Möglichkeit zur gemeinsamen Anlage ihrer Mittel vornehmlich in Immobilienwerten bietet. Schweizerische steuerbegünstigte Personalvorsorge-Einrichtungen im Sinne der Bedingungen des Stiftungsreglements vom 1. Juni 1999 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 können Anleger der Stiftung werden.

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in verschiedene Anlagegruppen ohne solidarische Haftung sowie das Stammvermögen.

Rechtsgrundlage der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2024/25 waren die Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020, das von der Anlegerversammlung genehmigte Reglement vom 1. Juni 1999 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 und der Prospekt vom 17. November 2020 mit Änderungen vom 12. März 2025.

Aufsichtsbehörde ist seit dem 11.1.2012 die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Bis dahin war das Bundesamt für Berufliche Vorsorge BSV Aufsichtsbehörde.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind in den Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020 festgelegt. Rechte der Anleger, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Aufgaben und Kompetenzen der Organe (Anlegerversammlung; Stiftungsrat; Ausschüsse, Geschäftsleitung), Vermögensbildung und -anlage sowie die Rechnungslegung sind im Stiftungsreglement näher umschrieben.

Personelle Zusammensetzung der Organe siehe Seite 67.

Der Stiftungsrat hat für die Behandlung der Geschäfte der Stiftung Ausschüsse gebildet. Den Ausschüssen werden fachspezifische Aufgaben übertragen oder Geschäfte zur Vorberatung und Antragstellung an den Stiftungsrat zugewiesen. Teilweise werden ihnen auch einzelne fachspezifische Aufgaben zur selbständigen Behandlung und Beschlussfassung im Sinne einer Kompetenzdelegation übertragen.

Portfoliomanagement der Anlagegruppen

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) wird seit dem 1. April 2000 intern durch die Organe resp. die Geschäftsleitung der assetimmo wahrgenommen.

Wir verweisen auf die personelle Zusammensetzung der Organe gemäss Seite 67.

Organe

Stiftungsrat	Amtsperiode 2024 bis 2025
Präsident	Dominik Weber, Seon
Mitglieder	Sandra Bietenholz*, Zürich Sara Gabriel*, Sammelstiftung Symova, Bern Thomas Inderwildi*, Pensionskasse Post, Bern Markus Meyer*, Hitzkirch Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genf, bis 19. Juni 2024 Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd., Zürich Dominik Weber*, Seon Marcel Weiler*, Pensionskasse der TX Group AG, Zürich, seit 19. Juni 2024 Pascal Woerlen*, Pictet Asset Management SA, Zürich, seit 19. Juni 2024
Ausschüsse	
Anlagen	Markus Meyer, Leiter Sara Gabriel Thomas Inderwildi Daniel Rossacher Dominik Weber
Compliance	Sandra Bietenholz, Leiterin Dominik Peterson, bis 19. Juni 2024 Dominik Weber Marcel Weiler, seit 19. Juni 2024 Pascal Woerlen, seit 19. Juni 2024
Geschäftsleitung	Christian Germann*, Vorsitzender Roman Cavegn*, Mitglied, Leiter Finanzen Lucas Schlageter*, Mitglied, Leiter Portfolio- und Asset-Management, seit 1. Januar 2025 Sylke Wich-Glasen*, Mitglied, Leiterin Portfolio- und Asset-Management, bis 28. Februar 2025
assetimmo	Patrick Steve Apelt*, Asset Manager Yoël Beer*, Asset Manager Aita Caviezel*, Portfoliomanagerin, ab 1. Februar 2025 Andrea Claassen*, Bautreuhänderin Christian Felker*, Portfoliomanager, bis 30. November 2024 Jolanta Manfredi*, Fachspezialistin Finanzen Fabian Moser*, Asset Manager Tommaso Maturo*, Leiter Asset Management
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV Seilerstrasse 8, Postfach, 3001 Bern

Mit *-Index markiert sind Personen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Einleitung

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung erstellt für die beiden Anlagegruppen sowie das Stammvermögen je getrennte Jahresrechnungen. Sie werden in Anwendung von Swiss GAAP FER 26 erstellt.

Die Rechnungslegung entspricht den gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere den Anforderungen der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV. In Bezug auf einzelne Aspekte verweisen wir auf die folgenden Feststellungen betreffend der beiden Anlagegruppen.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Allgemein

Für die Anlagegruppen sowie das Stammvermögen wird je gesondert Buch geführt.

Aktiven werden generell mit ihrem Marktwert ausgewiesen. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend (bei Sachanlagen abzüglich planmässiger Abschreibungen). Eine erkennbare Wertbeeinträchtigung wird hier zusätzlich berücksichtigt.

Mit der jährlichen Verkehrswertschätzung der Immobilien (Wiederbewertung) ist der unabhängige Schätzungsexperte beauftragt.

Liegenschaften und deren Bilanzierung

Die Marktwertermittlung resp. Bewertung der Liegenschaften wird durch den vom Stiftungsrat eingesetzten unabhängigen ständigen Experten der Anlagestiftung, Wüest Partner AG, vorgenommen. Der Experte bestimmt den Wert der Liegenschaften im Allein- und Miteigentum. Wir verweisen auf den Bericht des Schätzungsexperten bezüglich Methodik und der verwendeten Grundlagen (Seiten 82–83). Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest Partner AG ermittelten Wert bilanziert.

Die Immobilien-Zukäufe oder Sacheinlagen des Berichtsjahres werden mit den jeweiligen Anschaffungskosten bilanziert. Sie unterliegen im Regelfall (vorbehältlich relevanter Marktveränderungen etc.) der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Veränderungen des Marktwertes werden bei der nächsten Kurswertfestlegung berücksichtigt und erfolgswirksam erfasst. Der wertvermehrende Anteil der Aufwendungen der jeweiligen Periode wird aktiviert und schmälert im entsprechenden Umfang die Marktwertveränderung im Vergleich zur Vorperiode.

Auch Ersatz- und Neubauten werden jährlich mit der DCF-Methode durch den Schätzungsexperten bewertet und zum entsprechenden Wert bilanziert. Der Schätzungsexperte berücksichtigt bei seiner Bewertung die noch zu erwartenden Projektkosten sowie sämtliche weiteren Cashflows während des Prognosezeitraums. Solange die Voraussetzungen zur zuverlässigen Ermittlung des Marktwertes bei einem Ersatzneubau nicht gegeben sind, erfolgt die Bewertung auf Basis eines Weiterführungsszenarios der Bestandesliegenschaft. Kosten für Planungs- und Vorbereitungsarbeiten, welche bis zur Erfüllung der Voraussetzungen aufgelaufen sind, werden «at cost» aktiviert und separat ausgewiesen. Für Erweiterungsprojekte an bestehenden Liegenschaften (z. B. Aufstockung, Anbauten etc.) gelten die gleichen Bedingungen wie bei Ersatzneubauten.

Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (01.04.2024–31.03.2025) in zwei Tranchen (Monate Juli und Oktober) durch den ständigen Schätzungs-experten wiederbewerten. Eingetretene Wertveränderungen werden in den darauffolgenden Monaten (August und November) bei der Ermittlung des Kapitalwertes berücksichtigt. Im Weiteren werden im Monat Februar für die Vorbereitung des Jahresabschlusses per Ende März bei Bedarf Objekte mit zwischenzeitlich abgeschlossenen, grösseren Instandsetzungsprojekten einer Wiederbewertung unterzogen. Die Resultate dieser Veränderungen werden bei der Ermittlung des Kapitalwertes für den Kurswert per März berücksichtigt.

Mit dieser Vorgehensweise stellt die assetimmo sicher, dass Wertveränderungen bei den Liegenschaften und des Liegenschaftensmarktes zeitnah während des Geschäftsjahres im Kapitalwert und demzufolge in der Kurswertentwicklung der Ansprüche berücksichtigt werden.

Im Falle von unterjährigen markanten Veränderungen des Liegenschaftensmarktes oder bevorstehenden substantiellen Anspruchsveränderungen durch Sacheinlagen werden bei Bedarf weitere Zwischenbewertungen veranlasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich keine entsprechende Notwendigkeit. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bericht des unabhängigen Schätzungs-experten.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer, sowie anderer relevanter Faktoren jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, angepasst.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für ungewisse Verpflichtungen, die wahrscheinlich zu einem Mittelabgang führen und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, vorausgesetzt, der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

Rücklagen für Unterhalt der Liegenschaften (Rückbehalte im Gewinnvortrag)

Wir gehen davon aus, dass für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mittel- und längerfristig von einem Aufwand von 1.2% des Gebäude-Versicherungswertes ausgegangen werden muss.

Es liegt in der Natur der Sache, dass sich die effektiven Unterhaltsaufwendungen aufgrund verschiedener Faktoren nicht immer mit den mittel- und langfristig erwarteten Durchschnittswerten in Übereinstimmung bringen lassen. Eine angestrebte Übereinstimmung kann zu einer suboptimalen Verwendung verfügbarer Mittel führen. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet ausschliesslich effektive Aufwendungen und Erträge. Um den mittel- und langfristigen Interessen der Anleger bezüglich Liegenschaftensunterhalt Rechnung zu tragen, berücksichtigt der Stiftungsrat die erwähnten Abweichungen bei der Festlegung der Ausschüttung der Anlagegruppen. Sie werden bei der Ermittlung des Vortrages auf neue Rechnung inkalkuliert. Mit diesem Vorgehen werden die Nettoerträge und die Ausschüttungsquote der Anlagegruppen systematisch grösseren Abweichungen unterworfen sein. Der Stand und die Veränderungen der diesbezüglichen Rückbehalte werden pro Anlagegruppe nachgewiesen und detailliert dargestellt.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen für Vertrieb und Betreuung von Anlegern

Die assetimmo hat im Berichtsjahr weder von Banken, noch von anderen Vertriebspartnern oder Dienstleistern, Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen an Anlegern

Die assetimmo hat im Berichtsjahr keine Gebühren an Anleger zurückerstattet.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die assetimmo hat im Berichtsjahr weder Banken noch andere Dienstleister entschädigt.

In der Folge sind in der Jahresrechnung keine entsprechenden Positionen enthalten oder im Anhang zur Jahresrechnung aufzuführen.

Swiss GAAP FER 26

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26.

Organisation der Anlagentätigkeit, Anlagerichtlinien

Über die Anlage der Anlagegruppen, insbesondere über Erwerb und Verkauf von Immobilien entscheiden je nach dem Volumen die Geschäftsleitung (bis CHF 5 Mio.), der Ausschuss Anlagen (bis CHF 15 Mio.) oder der Stiftungsrat (über CHF 15 Mio.) im Rahmen der je Anlagegruppe erlassenen Anlagerichtlinien. Die Budgets der Anlagegruppen, enthaltend u. a. den Liegenschaftunterhalt, werden vom Stiftungsrat auf Antrag der Geschäftsleitung beraten und bewilligt.

Die Mittel der Anlagegruppen werden vornehmlich in Immobilienwerte angelegt. Überschüssige liquide Mittel können temporär in andere Werte angelegt werden, in der Regel in handelbare Wertpapiere oder kurzfristig realisierbare Forderungen. Per 31. März 2025 hält die assetimmo oder deren Anlagegruppen keine handelbaren Wertpapiere. Solche Engagements wurden weder getätigt, noch sind solche vorgesehen.

assetimmo hält keine Derivate und hat auch nicht die Absicht solche zu halten. Sie sind gemäss den Anlagerichtlinien in beiden Anlagegruppen ausgeschlossen.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftsverwaltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert. Die assetimmo hat aufgrund regionaler und anderweitig relevanter Kriterien sieben unabhängige Bewirtschaftungsorganisationen beauftragt.

Es handelt sich um:

Adimmo AG, Basel
Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern
Moser Vernet & Cie. SA, Genf
Niederer AG, Ostermundigen und Freiburg
Privera AG, Bern
de Rahm SA, Lausanne
Truvag AG, Sursee

Vergütung an Stammvermögen

Die Anlagegruppen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten belastet. Es werden nur die in der Erfolgsrechnung direkt ausgewiesenen Entschädigungen an die Verwaltungsrechnung ausgerichtet. Die Entschädigung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/25 0.12% (Vorjahr 0.10%) des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften. In der Jahresrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt.

Ausgabe- und Rücknahmekommissionen

Derzeit gelten gemäss dem Entscheid des Stiftungsrates die nachfolgenden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zu Gunsten des Anlagevermögens:

Ausgabekommission	2.50%
Rücknahmekommission	2.50%

Bei der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen unter Anlegern per November betragen

die entsprechenden Werte derzeit je 0.25%. Für Rücknahmen, die im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen nicht vermittelt werden konnten, beträgt die Rücknahmekommission 2.50%.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen der beiden Anlagegruppen per 31. März 2025 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 30 bis 35, bzw. 50 bis 53 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Vermögensrechnungen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 25 (Anlagegruppe W) bzw. 45 (Anlagegruppe G) aufgelistet und erläutert.

Das Zustandekommen des operativen Ergebnisses (Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage) der beiden Anlagegruppen geht ebenfalls aus dem Jahresbericht hervor.

Unabhängig von der Rechnungslegung der Anlagegruppen wird eine separate Verwaltungsrechnung des Stammvermögens geführt. Wir verweisen auf die Seiten 60 bis 62.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 60 dargestellt. Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seite 25 (Anlagegruppe W) bzw. 45 (Anlagegruppe G) dargelegt. Unter diesem Titel sind eingegangene Verpflichtungen aufgrund von Käufen, abgeschlossenen TU-, GU- oder wesentlichen Werkverträgen bei der Erstellung oder Instandsetzung von Anlageobjekten vermerkt.

Solidarhaftung

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Eigentumsbeschränkungen/Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 264.2 Mio. (Vorjahr CHF 239.2 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 110.0 Mio. (Vorjahr CHF 110.8 Mio.) effektiv beansprucht.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 167.5 Mio. (Vorjahr CHF 145.0 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 105.0 Mio. (Vorjahr CHF 88.8 Mio.) effektiv beansprucht.

Langfristige Mietverpflichtungen

Die langfristigen Mietverpflichtungen aus den Mietverträgen der Büroräumlichkeiten belaufen sich auf CHF 1002000.

Loyalität in der Vermögensverwaltung, ASIP-Charta und Mitgliedschaft KGAST

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist Mitglied der ASIP und der KGAST. Für die Umsetzung und Einhaltung der Loyalitätsrichtlinien, den entsprechenden Bestimmungen des BVG, BVV2, der ASIP-Charta und des KGAST hat der Stiftungsrat ein Reglement erlassen. Die Regelungen umfassen Anforderungen und Bestimmungen für Stiftungsrat, Mitarbeitende und beauftragte Dritte. Die Regelungen beinhalten entsprechende Ausführungsbestimmungen. Der Stiftungsrat hat die

Revisionsstelle beauftragt die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen und Anforderungen zu überprüfen.

Interessenkonflikte, Offenlegung und Begründung

Es bestehen keine Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der assetimmo hat die vorliegende Jahresrechnung 2024/25 am 28. Mai 2025 beraten. Er unterbreitet sie mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der assetimmo zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Jahresrechnung

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. März 2025) und der Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung (28. Mai 2025) sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Benchmark für Immobilienanlagen, KGAST-Immo-Index (Schweiz)

Der Stiftungsrat hat beschlossen den jeweiligen KGAST-Immo-Sub-Index als Benchmark für den Performancevergleich der beiden Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) zu verwenden. Im jeweiligen Sub-Index sind die entsprechenden Immobilien-Anlagegruppen der KGAST-Mitglieder enthalten. Es handelt sich dabei

um Anlagegruppen mit Wohnliegenschaften resp. Geschäftsliegenschaften.

Der KGAST-Immo-Index, dessen Sub-Indices sind jeweils kapitalgewichtete Indices für den Total Return von Immobilien-Anlagestiftungen. Gemessen wird der Erfolg der Wertentwicklung der Ansprüche der Stiftungen zuzüglich der reinvestierten Ausschüttung. Zu beachten ist, dass der Wert der Ansprüche an den Anlagegruppen an das Nettovermögen geknüpft ist. Er ist damit nicht nur von den Werten, resp. der Wertentwicklung, der Immobilien und deren Ertrag abhängig, sondern auch vom Ausmass und allfälliger Veränderungen der Fremdverschuldung und weiterer Anlagen der jeweiligen Anlagegruppen. Abweichende Verläufe der Performance einzelner Anlagegruppen zum Gesamtindex ergeben sich u. a. durch die anteiligen Regionen-, Nutzungszusammensetzungen und -mix etc. der einzelnen Anlagegruppen in Relation zu den im Index enthaltenen Anlagegruppen und der unterschiedlichen Zeitpunkte der Anpassungen der Liegenschaftswerte an die Marktentwicklung durch die einzelnen Anlagestiftungen. Berechnet werden die Indices von der Fundo AG im Auftrag der KGAST. Für weitere Angaben und Informationen verweisen wir auf die Informationen auf der Homepage der KGAST (www.kgast.ch).

Von den zur Verfügung stehenden Indices sind sie die bestmögliche Vergleichsbasis der Wertentwicklung von indirekten Immobilienanlagen, welche in der Form von Ansprüchen an Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen gehalten werden. Vergleiche der Performance der Ansprüche an Anlagegruppen von Anlagestiftungen mit bestehenden Indices von Anlagefonds oder Immobilienaktiengesellschaften sind wenig aussagekräftig, da diese Indices neben den oben erwähnten Einflussfaktoren bei Anlagestiftungen massgeblich durch die Variation der Börsenkurse und deren Abweichung gegenüber dem inneren Wert (Agio/Prämie) beeinflusst werden. Die Anteile beider Anlagegruppen der assetimmo am jeweiligen Subindex betragen 8.29% bei den Wohnanlagegruppen und 7.68% bei den Geschäftsanlagegruppen (Stand per 31. März 2025, gemäss KGAST).

Übersicht über die Gewichte der in den Indices enthaltenen Anlagegruppen

Anlagegruppen Wohnen per 31. März 2025

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.94%
assetimmo	Anlagegruppe W	8.29%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen	15.52%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.33%
Greenbrix Housing	Wohngebäude in der Schweiz	1.66%
HIG	CH-Classico	4.74%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.50%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.73%
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	3.48%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	10.81%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.49%
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	1.25%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.59%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	20.77%
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	4.91%
Vertina	Wohnen	0.42%
Zürich Immobilien	Traditionell Schweiz	3.24%
Zürich Immobilien	Wohnen Schweiz	17.36%

Anlagegruppen Geschäft per 31. März 2025

ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	2.76%
assetimmo	Anlagegruppe G	7.68%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.38%
Ecoreal	Suisseselect	5.79%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.98%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	6.50%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	19.86%
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.64%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	16.51%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.45%
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	12.47%
Zürich Immobilien	Geschäft Schweiz	7.97%

Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

Für Immobilienanlagegruppen sind einheitliche Kennzahlen zu publizieren. Es soll damit eine einheitliche und vergleichbare Information der Anleger und eine möglichst hohe Transparenz zu diesem Teil des Produkteangebotes der Immobilien-Anlagegruppen der schweizerischen Anlagestiftungen sichergestellt werden. Diese Kennzahlen wurden in grösstmöglicher Anlehnung an die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS, ehemals SFAMA) definierten Standards festgelegt. Sie erlauben damit auch Vergleiche zu den anderen Formen der indirekten Immobilienanlagen, wie den Immobilienbeteiligungsfirmen, insbesondere aber den Immobilienanlagefonds.

Die Basis der Ermittlung der nachfolgenden Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2024/25 bildet die KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen», Stand 16. Mai 2024.

Die aufgeführten Werte wurden durch die Revisionsstelle, BDO AG, überprüft und bestätigt.

Es handelt sich dabei um die folgenden Kennzahlen, die auf Seite 9 in diesem Jahresbericht publiziert sind:

- Mietzinsausfallquote
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV) und TER_{ISA}(NAV))
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote (Payout ratio)
- Anlagerendite



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	290314000		221832360		59323000	20.43
2001	300540000	3.52	254161010	14.57	48473140	16.13
2002	309824000	3.09	269714068	6.12	36665000	11.83
2003	308408000	-0.46	322403631	19.54	23950000	7.77
2004	317327166	2.89	325262612	0.89	10950000	3.45
2005	353590588	11.43	336702528	3.52	19550000	5.53
2006	372857715	5.45	353481185	4.98	16450000	4.41
2007	725702227	94.63	722261252	104.33	153564	0.02
2008	787085456	8.46	761500640	5.43	13697660	1.74
2009	851501494	8.18	800789390	5.16	41897660	4.92
2010	885686428	4.01	843596988	5.35	32200000	3.64
2011	949697828	7.23	890908804	5.61	41600000	4.38
2012	1232483991	29.78	1164500346	30.71	41800000	3.39
2013	1296626295	5.20	1223516107	5.07	42600000	3.29
2014	1347241530	3.90	1289643973	5.40	18100000	1.34
2015	1397234013	3.71	1310828918	1.64	41900000	3.00
2016	1484192396	6.22	1363019543	3.98	64000000	4.31
2017	1602593712	7.98	1423602991	4.44	102200000	6.38
2018	1664137250	3.84	1491493758	4.77	88500000	5.32
2019	1724147830	3.61	1552055026	4.06	85000000	4.93
2020	1778087797	3.13	1617533737	4.22	75700000	4.26
2021	1842418501	3.62	1661208319	2.70	92100000	5.00
2022	1921977058	4.32	1755342800	5.67	76800000	4.00
2023	2022469492	5.23	1831687156	4.35	89800000	4.44
2024	2040921334	0.91	1835830008	0.23	110800000	5.43
2025	2101481496	2.97	1902876041	3.42	110000000	5.23

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1 049 345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	549090		404.00				
2001	595282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1671488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1718891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1785246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1853711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1923772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2460387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2553014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2649548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2649548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2648950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2641421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2728513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2799922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2880394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2916415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2992466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3018035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
2024	3032519	0.48	586.44	18.94	17.30	3.21	2.69
2025	3081802	1.63	596.77	20.69	18.20	3.52	5.00

Bemerkungen/Hinweise:

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

Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

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
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46
2024	867107000	-1.94	748999618	-4.94	88800000	10.24
2025	870341000	0.37	744807930	-0.56	105000000	12.06

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

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
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
2024	1698602	-2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71
2025	1701199	0.15	423.25	14.56	14.55	3.41	2.60

Bemerkungen/Hinweise:

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

Berichte Schätzungs- experte und Revisionsstelle



Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (assetimmo) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der assetimmo gehaltenen Liegenschaften und Miteigentumsanteile jährlich zum Zweck der Rechnungslegung.

Der Wert des gesamten Liegenschaftsportfolios wurde mittels drei Teilportfolios in Tranchen und einer Nachbewertungsbranche zu unterschiedlichen Bewertungsstichtagen ermittelt. Der Bewertungsstichtag des ersten Teilportfolios ist der 01.08.2024, der Zweite der 01.11.2024 sowie der Dritte der 01.03.2025.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kaus- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 4. Quartal 2024.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewerter von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom Juni 2022 bis September 2024 statt.

Ergebnisse

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtag 31.03.2025 wird der Gesamtwert der Anlagegruppe W bestehend aus insgesamt 149 Liegenschaften mit Total CHF 2101481496 ausgewiesen. Darin enthalten sind die Zukäufe im Geschäftsjahr 2024/25 zu Kostenwerten von CHF 33449496.

Die 146 Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe W weisen einen Wert von CHF 2041222000 aus. Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.25 Prozent und 3.05 Prozent angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 2.73 Prozent netto, real.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtag kann ein Gesamtwert der 39 Liegenschaften der Anlagegruppe G von CHF 870 341 000 ausgewiesen werden. Darin enthalten ist ein laufendes Ersatzneubauprojekt von rund CHF 44 390 000.

Die 22 Bestandsliegenschaften des Teilportfolios Alleineigentum inklusive einem Ersatzneubauprojekt weisen einen Wert von CHF 676 016 000 auf. Der Wert des Teilportfolios Miteigentum besteht aus 17 Liegenschaftsanteilen im Bestand und wird per 31.03.2025 mit CHF 194 325 000 beziffert.

Für die Liegenschaften im Alleineigentum und Miteigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.30 Prozent und 3.70 Prozent bzw. 2.40 Prozent und 4.30 Prozent angewendet. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 2.88 Prozent netto, real und 3.28 Prozent netto, real.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2024 bis 31.03.2025 wurde in der Anlagegruppe W die im Vorjahr erworbene Liegenschaft «Rue des Gares 7, 9» in 1201 Genève in das Portfolio integriert. Es wurden zwei weitere Liegenschaften gekauft, «Rue Philippe-Plantamour 17» in 1201 Genf sowie «Rue François-Grast 10» in 1208 Genf.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2024 bis 31.03.2025 wurde im Teilportfolio Alleineigentum keine Liegenschaften gekauft oder verkauft. Im Teilportfolio Miteigentum wurde in der berücksichtigten Berichtsperiode keine Liegenschaft gekauft oder verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der assetimmo unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 12. Mai 2025

Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Partner

Andrin Brunner
Manager

An die Anlegerversammlung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (der Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 36–39 und 54–57), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 60–62) für das am 31. März 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 64–79), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir

bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass

an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. Mai 2025

BDO AG

Peter Stalder

Zugelassener
Revisionsexperte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor
Zugelassener
Revisionsexperte



Impressum

Herausgeber

assetimmo
Immobilien-Anlagestiftung
Badenerstrasse 329
8003 Zürich
Telefon: 044 404 20 42
Mail: info@assetimmo.ch
Web: www.assetimmo.ch

Gestaltung

Geyst AG, Zürich

Die Webversion des 26. Jahresberichts ist abrufbar unter:
www.assetimmo.ch/de/organisation/publikationen/

Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich
Stiftung Vivendra, Dielsdorf

Die Bildwelt in diesem Jahresbericht ist entstanden unter der Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen der Stiftung Vivendra aus Dielsdorf.

Lebensqualität, ganzheitliche Entwicklung und Integration sind die zentralen Pfeiler der Stiftung Vivendra. Seit 1965 leistet sie weit über die Stadtgrenzen hinaus einen wertvollen sozialen Beitrag. Sie bietet zahlreiche Leistungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Beeinträchtigungen, um ihnen ein Leben in der Mitte der Gesellschaft zu ermöglichen. So stehen den Kindern eine integrative Kindertagesstätte und ein Kindergarten sowie eine heilpädagogische Sonderschule mit Internatsbetrieb zur Verfügung. Jugendliche und junge Erwachsene profitieren von einem auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Berufsfindungs- und Ausbildungsangebot. Abgerundet wird das Angebot schliesslich von angepassten Wohn- und Arbeitsplätzen für Erwachsene.

Mitten im Leben dank der Stiftung Vivendra.

Die Stiftung Vivendra freut sich über Spenden.
<https://www.vivendra.ch/spenden/uebersicht-spenden>



**Partnerschaftlich in
die Zukunft investieren.**

www.assetimmo.ch