

# 25

assetimmo



**25. Halbjahresbericht**  
2023/24

# Inhalt



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

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

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

Halbjahresbericht	9
Halbjahresrechnung	12

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

Halbjahresbericht	15
Halbjahresrechnung	18

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

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

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

# Bericht der Geschäftsleitung

## Generelles Marktumfeld

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres, welches vom 1. April bis zum 30. September dauert, zählten die Zinsentscheide der Notenbanken und deren Folgen auf die Konjunkturentwicklung zu den bedeutendsten Veränderungen der internationalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Um die Teuerung und die Inflationserwartungen auf das gewünschte Mass zurückzuführen, haben die Währungshüter die Geldpolitik weiter gestrafft, wenn auch etwas weniger forscher als in den Vorquartalen. Die Inflationsentwicklung wurde und wird unverändert von geopolitischen Unwägbarkeiten in Zusammenhang mit den Kriegen in der Ukraine sowie im Nahen Osten und der damit eng verbundenen Energiepreisentwicklung negativ beeinflusst.

Die im internationalen Vergleich zwar moderate, aber dennoch hartnäckige Teuerung in der Schweiz hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) dazu veranlasst, innerhalb von nur gerade neun Monaten den Leitzins von -0.75% auf 1.5% anzuheben. Nach dieser historischen Zinswende hat die SNB den Leitzins Ende September vorerst bei 1.75% belassen. Trotzdem bleibt das Direktorium vorsichtig und sieht die Gefahr eines Zweitrundeneffekts der Inflationsentwicklung als noch nicht gebannt an, weshalb weitere geldpolitische Straffungen respektive Zinserhöhungen denkbar sind. Die Angst vor einer weiteren Geldentwertung dominiert denn auch das diesjährige Sorgenbarometer der Schweizerinnen und Schweizer. Dessen ungeachtet ist die Inflationsrate seit Februar (3.4%) kontinuierlich gesunken. Im Oktober ist der Wert mit 1.7% wieder ins Zielband der SNB von 0 bis 2% zurückgekehrt. Der Rückgang hängt hauptsächlich mit den günstiger werdenden importierten Waren und Dienstleistungen zusammen, mitunter eine Folge des starken Frankens.

Bevor die SNB eine Pause der Zinserhöhungsschritte ankündigte, erklärte die US-Notenbank Fed, dass sie beabsichtige, den Leitzins auf hohem Niveau zu belassen. Nach elf Leitzinserhöhungen in Folge – den schnellsten und steilsten in ihrer Geschichte – befinden sich die Leitzinsen nun in einer Spanne von 5.25 und 5.5%. Nach den sehr hohen Inflationswerten von Juni 2022 (9%) hat sich die Teuerung in den USA im Oktober 2023 auf 3.2% zurückgebildet.

Anders als die SNB und die Fed hat die Europäische Zentralbank (EZB) Mitte September 2023 zum zehnten Mal in Folge die Leitzinsen auf neu 4.5% erhöht, was einem Rekordniveau in der Eurozone entspricht. Die Medizin wirkt: Auch in der Eurozone sinkt die Inflation. Allerdings verharrt sie mit 2.9% im Oktober noch deutlich über dem anvisierten Ziel von 2%.

Die geldpolitische Straffung der Zentralbanken zur Dämpfung der Inflation bleibt indes nicht ohne Folgen. Die Investitionsbereitschaft wird durch unattraktivere Finanzierungsbedingungen geschwächt und damit einhergehend das Wirtschaftswachstum in vielen Weltregionen gebremst. Die Welt-, ebenso wie die Binnenkonjunktur stagnierten zuletzt – und dürften auch bis Ende Jahr weniger stark wachsen als erwartet. Ökonomen der UBS korrigierten die Wachstumsprognose für die Schweiz bis Ende 2023 von 0.9 auf 0.7% nach unten. Eine Rezession wie in den Nachbarstaaten Deutschland und Italien droht der Schweiz trotz konjunktureller Abschwächung jedoch nicht. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) etwa rechnet bis Ende Jahr immer noch mit einem BIP-Wachstum von rund einem Prozent.

Im Negativzinsumfeld wiesen Immobilien einen Renditevorteil gegenüber festverzinslichen Finanzanlagen auf, der mit steigenden Zinsen erodiert. In den Jahren von 2015 bis 2021 übertrafen börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds 10-jährige Eidgenossen um durchschnittlich 2.9% Rendite pro Jahr. Die Prämie verringerte sich im vierten Quartal 2022 zeitweise auf unter 150 Basispunkte und 2023 zeigt der Markt für börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds – im Gegensatz zum breiten Aktienmarkt – nur leichte Erholungstendenzen.

Auch die Preise für börsenkotierte Immobilienfonds und -aktien sanken, wobei Produkte, die in Geschäftsflächen investieren, besonders in Mitleidenschaft gezogen wurden. Der globale Index für Real Estate Investment Trusts (REITs) mit Schwerpunkt Büroflächen verlor 2023 beispielsweise rund 11%. Seit Anfang 2020 summiert sich der Rückgang auf -36.5%.

Der Aufpreis auf den Nettoinventarwert börsenkotierter Immobilienfonds (Agio) fiel von mehr als 40%



Anfang 2022 auf durchschnittlich rund 6% Ende Oktober 2023. Während für die meisten Fonds mit dem Fokus Wohnen noch Agios resultieren, werden viele Geschäftsimmobilienfonds mit Abschlägen (Disagio) gehandelt. Auch die Immobilienaktiengesellschaften, die primär auf kommerzielle Immobilien fokussieren, weisen einen durchschnittlichen Abschlag von 4% aus.

Der Entscheid der SNB im September, den Leitzins nicht weiter zu erhöhen, sondern bei 1.75% zu belassen, führte zu einer Synchronisierung am Hypothekenmarkt: Mittlerweile kosten viele Arten von Hypotheken ungefähr gleich viel, unabhängig davon, ob es sich um eine kurzfristige Saron-Finanzierung, eine fünfjährige Festhypothek oder eine lange respektive eine ultralange Variante handelt. Die Zinssätze lagen im Oktober auf einem Jahrestief und alle zwischen 2.2% und 2.9%.

## Wohnimmobilien

Gemäss Bundesamt für Statistik standen per 1. Juni 2023 schweizweit 54 765 Wohnungen leer. Das entspricht 1.15% aller Wohnimmobilien, im Vorjahr betrug die Leerwohnungsziffer noch 1.3%. Damals wurden zum gleichen Zeitpunkt insgesamt 6731 mehr leerstehende Wohnungen angeboten. In allen sieben Grossregionen der Schweiz waren am Stichtag per 1. Juni 2023 weniger leerstehende Wohnungen ausgeschrieben als noch vor einem Jahr. Es handelt sich um den dritten Rückgang des Leerstands in Folge.

Damit liegt der Wert zwar noch über dem langjährigen Mittel von 1.1%, doch ein solch deutlicher Rückgang des Leerbestands innerhalb eines Jahres wurde zuletzt vor 20 Jahren verzeichnet.

Und auch der Markt für selbst genutztes Wohneigentum durchläuft derzeit eine Abschwächung des Wachstumstrends. Der Auslöser waren ebenfalls die seit 2022 stark gestiegenen Hypothekarzinsen. Nachdem Eigentümer während einer Dekade von beispiellos tiefen Hypozinsen profitiert hatten, haben sich diese im Lauf des vergangenen Jahres mehr als verdoppelt. Kaufen ist nach 13 Jahren wieder teurer als Mieten. Unter dem Strich ist der jährliche finanzielle Aufwand für Wohneigentum heute um 47% höher als für eine vergleichbare Mietwohnung. Es ist also wieder eine Eigentumsprämie zu bezahlen, und noch dazu eine sehr hohe. Der nach wie vor tiefe Leerstand ist auf das Zusammenspiel einer stabilen Nachfrage mit einem sinkenden Angebot zurückzuführen. Es wurden weniger neue Wohnungen gebaut – seit 2019 ist der Wohnungsbau in der Schweiz rückläufig. Gemäss der Studie «Schweizer Immobilienmarkt 2023» der Credit Suisse wurden 2022 lediglich 11600 Eigentumswohnungen und 6600 Einfamilienhäuser neu gebaut. Das entspricht einem Rückgang von 3% im Vergleich zum Vorjahr. Für das laufende Jahr verzeichnen gemäss Wüest Partner beide Eigentumswohnformen geringe positive Wachstumsraten, die Prognosen für das Jahr 2024 liegen bei moderaten +1.2% für Eigentumswohnungen und +0.3% für Einfamilienhäuser, mit erheblichen regionalen Unterschieden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mietwohnungen. Die Bautätigkeit liegt auf dem tiefsten Stand seit zehn Jahren. Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits drücken die steigenden Zinsen auf die Attraktivität von Mietwohnungen als Anlageobjekte. Andererseits begrenzen Lieferengpässe und die stark steigenden Baupreise die Bautätigkeit zusätzlich. Erschwerend hinzu kommen die Bodenknappheit und regulatorische Vorgaben.

Die wachsende Schweizer Bevölkerung – mittlerweile leben mehr als neun Millionen Menschen im Land – stösst auf ein immer geringeres Angebot an Wohnraum. Es ist nicht absehbar, wann das Bevölkerungswachstum stoppen wird. Die Nettozuwanderung in die hier lebende ausländische Wohnbevölkerung nahm gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um 9384 Personen auf 47200 Personen zu. Wüest Partner geht von einem Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung um 148000 Personen im laufenden Jahr aus, wobei der Grossteil der Zunahme auf die entsprechende Berücksichtigung der Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. So stark wäre die Schweizer Bevölkerung noch nie in einem Jahr gestiegen. Ausserdem beanspruchen die Schweizer gemäss Bundesamt für Statistik immer mehr Platz: während 1980 der durchschnittliche Flächenkonsum pro Person ungefähr 35 Quadratmeter betrug, waren es 2020 bereits mehr als 46 Quadratmeter.

Die Konsequenz der beiden Trends ist der Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten. Gemäss Credit Suisse werden diese bis Ende Jahr wegen der Wohnknappheit um 4 bis 4.5% steigen und gemäss Wüest Partner betragen die Mietpreisänderung im zweiten Quartal 2023 +1.3% gegenüber dem Vorjahresquartal. Den grössten Sprung gab es in der Stadt Zürich. Dort kosten die ausgeschriebenen Mietwohnungen 11% mehr als im September 2022. Hinzukam, dass der Referenzzinssatz per 1. Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung erhöht wurde – auf 1.5%. Das erlaubt es den Vermietern, eine Mietzinserhöhung von rund 3% auf den nächstmöglichen Kündigungstermin einzufordern, wobei auch die Teuerung zu 40% berücksichtigt werden darf. Ökonomen der UBS vermuten zudem, dass der Referenzzinssatz im Dezember noch einmal steigt. Bis Ende 2025 seien dann jedoch keine weiteren Erhöhungen zu erwarten. Für das Jahr 2024 sehen Wüest Partner das Wachstum der Angebotsmieten bei +3.8%.

assetimmo konnte für die Anlagegruppe W per 1. September 2023 eine Wohnliegenschaft in der

Stadt Genf erwerben. Das vollvermietete Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs ergänzt das Wohnportfolio in einem der wichtigsten Wirtschaftszentren der Schweiz.

## Geschäftsimmobilien

Nach Ende der Covid-Pandemie und Homeofficepflicht besteht eine gewisse Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Büroflächenbedarfs. Aufgrund des starken Beschäftigungswachstums hat die Nachfrage nach Büroflächen vorerst wieder zugenommen. Im 2. Quartal 2023 ist die Gesamtbeschäftigung im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2.2% gestiegen, was eine Zusatznachfrage nach rund 210 000 m<sup>2</sup> ausgelöst hat und das Angebot im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 2.8% hat sinken lassen. Wüest Partner schätzt für das Jahr 2024 einen Anstieg der Büromieten um +0.2%. Bei den Aussichten machte der Beschäftigungsindikator zwar einen kleinen Rücksetzer, bleibt aber positiv. Aufgeschlüsselt auf einzelne Branchen war zuletzt der öffentliche Sektor die tragende Säule des Marktes für Gewerbeimmobilien.

Obwohl sich die Konjunktur abschwächt, dürfte das Angebot an Büroflächen, welche zur Vermietung angeboten werden, im laufenden Jahr stabil bleiben. Ein Indiz dafür ist, dass der Neubau von Büroflächen nach wie vor sehr zaghaft verläuft. Trotz gestiegener Baukosten wurde im Zeitraum von März 2022 bis März 2023 ein Volumen von lediglich 1.35 Milliarden Schweizer Franken baubewilligt – das entspricht dem tiefsten Wert seit mehr als 20 Jahren. Auch das Volumen der neu eingereichten Baugesuche lag in dieser Zeitperiode – trotz zuletzt leichter Erholung – um 6% unter dem langfristigen Durchschnittswert. Die Investitionen in den Bestand zeigen dagegen eine steigende Tendenz. Das ist einerseits auf den zunehmenden Fokus auf Nachhaltigkeit und andererseits auf die veränderten Anforderungen an Büroflächen in Zeiten des multilokalen Arbeitens zurückzuführen.

Der Schweizer Detailhandel hat 2022 einen Umsatzrückgang von 2.9% erlitten, der hauptsächlich auf die abklingende Covid-Pandemie zurückzuführen war. Für 2023 erwarten die Ökonomen der Credit Suisse ein Absatzplus von 1.5%. Der stabile Arbeitsmarkt und die hohe Zuwanderung dürften unterstützend wirken. Das erwartete Plus von 2.1% im Bereich Lebensmittel wird demgegenüber hauptsächlich durch die hohe Inflation getrieben. Nach dem starken Wachstum des

Onlinegeschäfts in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 hat sich die Umsatzverlagerung auf den Onlinehandel im vergangenen Jahr etwas abgeschwächt. Mittelfristig ist jedoch mit einer weiteren Schrumpfung des Verkaufsflächenmarktes zu rechnen. Die Wüest Partner Prognose für die Mieten der Verkaufsflächen liegt für 2024 bei -1.4%.

assetimmo hat für die Anlagegruppe G im Rahmen einer Portfoliobereinigung per 30. September 2023 sämtliche Anteile der Miteigentumsliegenschaft des Einkaufszentrums Serfontana in Morbio Inferiore veräussert. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Geschäftsliegenschaften oder Geschäftsbauprojekte erworben.

## Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Bilanz und Planerfolgsrechnung

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Anlagegruppen überprüft die Geschäftsstelle alle relevanten Positionen der Liegenschaftsrechnungen und Bilanzwerte. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellt und publiziert sie eine Bilanz per 30. September 2023. Damit einhergehend ergibt sich je Anlagegruppe eine Erfolgsrechnung des ersten Semesters. Wichtige Elemente in den Kosten- und Ertragspositionen per 30. September zeigen zufällige Konstellationen. Mit der nachgeführten Planerfolgsrechnung für das gesamte Geschäftsjahr resp. deren Vergleich mit dem Vorjahr ist eine aussagekräftigere Information gegeben. Es handelt sich dabei um nicht revidierte Werte. Sie basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand, vorbehaltlich der Vorausssehbarkeit der weiteren Entwicklung.

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

der Kapitalwertermittlung berücksichtigt. Wir verweisen auf die jeweiligen Ausführungen bei den Anlagegruppen W und G.

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

Die Werte per 30. September 2023 zur Ausschüttung je Anspruch, Netto- und Anlagerendite unterliegen dem ausdrücklichen Vorbehalt des Eintreffens der Annahmen im Verlaufe der weiteren Entwicklung. Alle Werte per 30. September 2023 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert. Die erzielten Netto- und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Zürich, im November 2023  
Geschäftsleitung  
assetimmo Immobilien-Anlagestiftung



# Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften  
Valorenummer 1049345



## Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 16.39% ausgeschöpft, dadurch sind 14 484 neue Ansprüche hinzugekommen. In den Monaten August und September fanden drei Zessionen zwischen je drei abtretenden und je drei übernehmenden Anlegern von 283 452 Ansprüchen statt. Rücknahmen gab es im 1. Semester 2023/24 keine. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2023 beträgt 3 032 519.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2023 wurden von den Anlegern 29 832 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2023 zur Zeichnung anzubieten. Die Ansprüche stiessen auf reges Interesse, alle Rücknahmen konnten wieder platziert werden.

## Marktwert der Liegenschaften

Das Volumen der gehaltenen Liegenschaften hat sich aufgrund des Erwerbs der Wohnliegenschaft in Genf leicht erhöht. Die Marktwerte der Bestandesobjekte werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG überprüft. Die Bewertung erfolgt in zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden rund 50% des Marktwertvolumens wiederbewertet. Die Wertveränderungen

wurden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert der Liegenschaften der Anlagegruppe ist in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres um insgesamt CHF 22 504 139 oder 1.11% auf CHF 2 044 973 631 gestiegen. Die positive Veränderung ergab sich hauptsächlich aufgrund des Zukaufs in Genf. Der like-for-like-Vergleich des Bestandsportfolios weist dagegen einen leichten Wertrückgang auf. Um die Investitionen bereinigt, beträgt die Wertminderung der wieder bewerteten Bestandesobjekte CHF -6 627 262 resp. -0.33%. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2023 enthalten.

Während sich die Erträge positiv entwickelt haben, ist es bei der Bewegung der Diskontsätze zu einer Richtungsänderung gekommen und der Abwärtstrend ist gestoppt. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe W beträgt per Ende September 2023 2.67% und hat sich damit gegenüber dem Wert per 31. März 2023 um 0.02% erhöht.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden erneut rund 49% der Bestandesobjekte bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergaben sich leicht sinkende Marktwerte, da die Diskontsätze durchschnittlich geringfügig gestiegen sind. Der Wertverlust der Bestandesliegenschaften beträgt in dieser Tranche CHF 6 675 800 nach Liquidationssteuern.

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

## Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen per 30. September 2023

### ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
<b>Neu erworbene Bestandesobjekte</b>				
Genf	Rue des Gares 7/9	100%	26 886 631	
<b>Bauprojekte</b>				
keine				
<b>Total Zukäufe/Investitionen</b>			<b>26 886 631</b>	

## Projekte

Im laufenden Geschäftsjahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt sind Investitionen im Umfang von rund CHF 10 568 500 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 3 206 500 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

## Desinvestitionen

Zwischen dem 1. April 2023 und 30. September 2023 wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

## Investitionen

Neben dem Kauf von bestehenden und neuen Liegenschaften werden laufend Sacheinlagen geprüft oder sind in Bearbeitung. In der Anlagen- gruppe Wohnen wurde im laufenden Geschäftsjahr eine Wohnliegenschaft in Genf erworben.

## Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken stieg gegenüber dem Wert per 1. April 2023 von CHF 89 800 000 auf CHF 138 800 000. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 4.44% der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2023 auf 6.79% per 30. September 2023 erhöht.

## Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2023 CHF 183 168 715.6. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 81 138 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2023 betrug CHF 181 226 223.8. Die Senkung um CHF -19 424 918 beinhaltet das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres, die Kapitalgewinne und -verluste inkl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern sowie die Veränderung aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung.

## Ertragsentwicklung/ Ausschüttung

assetimmo hat die Ertrags- und Kostenelemente einer internen Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag der Liegenschaften hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 2 420 823 zugenommen, was auf Mietzinsanpassungen nach Instandsetzungsprojekten und Erhöhung des Referenzzinssatzes, den Zukauf der Liegenschaft in Genf sowie ersten Vermietungen im Bauprojekt Basel Lehenmatt zurückzuführen ist. Die Ertragsminderung durch Leerstände beträgt voraussichtlich ca. CHF 2 433 020 oder rund 3.0% der Sollmieten, was einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich CHF 4 749 700 unter dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2% des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 18.53. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 17.24 beträgt CHF 1.29. Sie ist auf höhere Einnahmen durch die Anpassung der Mieten an den gestiegenen Referenzzinssatz, der erfolgreichen Neuvermietung nach Totalsanierung und auf den Zukauf einer Liegenschaft zurückzuführen. Der Stiftungsrat bestimmt zur Sicherung des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften einen Rückbehalt Unterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt. Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 16.95.



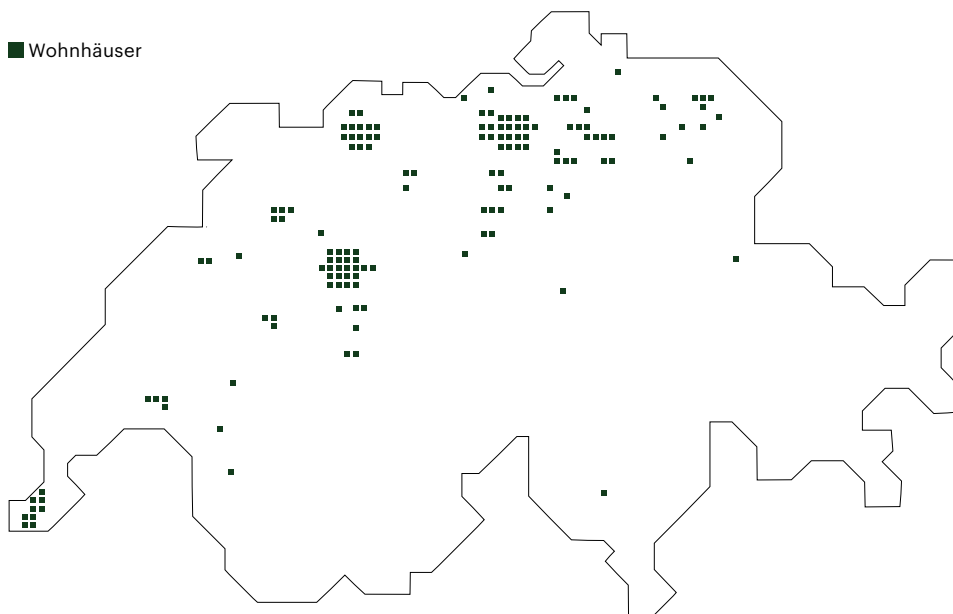
## Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2023 CHF 588.44. Die Senkung gegenüber dem Wert per 1. April 2023 beträgt CHF 1.23. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten negativen Wertveränderung der Bestandesliegenschaften per 30. September 2023.

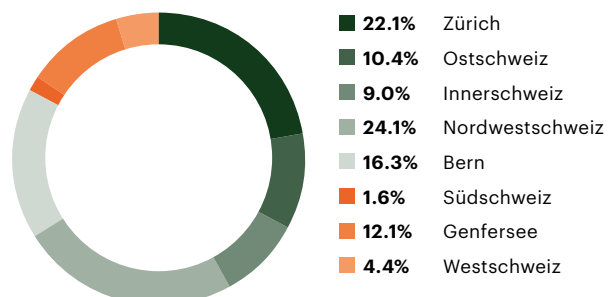
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags ist vom 1. April 2023 bis 30. September 2023 von CHF 589.51 auf CHF 597.61 (+1.37%) gestiegen.

Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir eine Nettorendite von 3.14% (Vorjahr 3.03%) und eine Anlagerendite von 2.59% (Vorjahr 6.60%).

## Verteilung der Liegenschaften



## Wirtschaftsregionen nach Marktwert



## Bilanz per 30. September

		2023 30. September CHF	2023 31. März CHF
<b>Aktiven</b>		<b>2 069 675 421</b>	<b>2 045 353 086</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>24 701 790</b>	<b>22 883 594</b>
Flüssige Mittel		6 938 980	6 217 635
Kurzfristige Forderungen		17 233 161	15 343 531
Aktive Rechnungsabgrenzungen		529 649	1 322 428
<b>Anlagevermögen</b>		<b>2 044 973 631</b>	<b>2 022 469 492</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)		0	24 042 492
Fertige Bauten (inkl. Land)		2 044 973 631	1 998 427 000
Miteigentumsanteile		0	0
Beteiligungen		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>2 069 675 421</b>	<b>2 045 353 086</b>
<b>Passiven</b>		<b>2 069 675 421</b>	<b>2 045 353 086</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>257 413 183</b>	<b>213 665 930</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		21 184 034	22 938 683
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 705 949	1 845 647
Hypothekarschulden		138 800 000	89 800 000
Rückstellungen		0	0
Latente Steuern		95 723 200	99 081 600
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 812 262 238</b>	<b>1 831 687 156</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	3 032 519	3 018 035
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	29 832	0
<b>Werte pro Anspruch</b>			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	588.44	589.67
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		17.24
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch 1. Semester (1. April bis 30. September)	CHF	9.17	
Inventarwert je Anspruch	CHF	597.61	606.91
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF	18.53	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2023 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 597.52 ist im Kurswert per 1. November 2023 eingerechnet.

Die als gekündigt ausgewiesenen Ansprüche konnten vollumfänglich platziert werden. Basis für die Berechnung des Nettoertrages pro Anspruch von CHF 18.53 bilden somit die 3 032 519 ausgegebenen Ansprüche.

## Planerfolgsrechnung 1. April bis 31. März

	2023/24		2022/23	
	Planerfolgsrechnung CHF	%	Abschluss CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>61564847</b>	<b>75.0</b>	<b>55024569</b>	<b>69.1</b>
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>79425939</b>		<b>76381604</b>	
Soll-Mietertrag	82036939	100.0	79616116	100.0
Minderertrag Leerstand	-2433020	-3.0	-3136012	-3.9
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150000	-0.2	-98500	-0.1
Mietfreie Zeiten	-27980	0.0	0	0.0
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>11798300</b>	<b>14.4</b>	<b>15380114</b>	<b>19.3</b>
Instandhaltung	8591800		8243436	
Instandsetzung	3206500		7136678	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>6062792</b>	<b>7.4</b>	<b>5976921</b>	<b>7.5</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	549583	0.7	408178	0.5
./.. Nebenkostenpauschalen	-45672	-0.1	-5547	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	354001	0.4	779766	1.0
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	100000	0.1	14600	0.0
Versicherungen	718000	0.9	683448	0.9
Bewirtschaftungshonorare	3009195	3.7	2894013	3.6
Vermietungs- und Insertionskosten	452685	0.6	238422	0.3
Steuern und Abgaben	925000	1.1	964041	1.2
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>61564847</b>	<b>100.0</b>	<b>55024569</b>	<b>100.0</b>
Nettoertrag Alleineigentum	61564847	100.0	55024569	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>6088</b>	<b>0.0</b>	<b>238324</b>	<b>0.4</b>
Aktivzinsen	100		23	
Aktivierte Bauzinsen	0		167493	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	5988		70808	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>3017109</b>	<b>4.9</b>	<b>1000032</b>	<b>1.8</b>
Hypothekarzinsen	2732700		737322	
Sonstige Passivzinsen	30500		8802	
Baurechtszinsen	253909		253908	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2434400</b>	<b>4.0</b>	<b>2317196</b>	<b>4.2</b>
Vergütung an Stammvermögen	2031400		1972857	
Schätzungsaufwand	218000		210872	
Prüfungsaufwand	60000		60958	
Übriger Verwaltungsaufwand	125000		72509	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>66010</b>		<b>94131</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1827954		1373917	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1761944		-1279786	
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>56185436</b>		<b>52039796</b>	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>56185436</b>		<b>52039796</b>	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-9944662</b>		<b>61397918</b>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	10090238		74428218	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-26395400		-773500	
Veränderung latente Steuern	6360500		-12256800	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>46240774</b>		<b>113437714</b>	

# Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften  
Valorenummer 1049349

## Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Die bisherigen Anleger konnten ihre Beteiligung bei der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 38.39% ausgeschöpft, dadurch sind 19208 neue Ansprüche hinzugekommen. Im Monat Mai erfolgte eine ordentliche Rücknahme eines Anlegers über 23400 Ansprüche. Im Monat August fanden zwei Zessionen über insgesamt 18905 Ansprüche statt. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2023 beträgt 1744175.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2023 wurden von den Anlegern 14681 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2023 zur Zeichnung anzubieten, wovon die Anleger keinen Gebrauch machten.

## Marktwert der Liegenschaften

Der Marktwert der Liegenschaften ist aufgrund der negativen Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften insgesamt gesunken. Die Marktwerte der

Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG überprüft. Die Bewertung erfolgt in drei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden gemessen am Marktwert 44% bewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 7978244 respektive 1.19% reduziert, primär durch marktbedingte Diskontsatz erhöhungen und Senkung der Marktmieten in einzelnen Liegenschaften. Die Werte der Liegenschaften des Portfolios im Miteigentum wurden um CHF 2620000 respektive 1.30% tiefer eingeschätzt.

Die Marktwerte unter Berücksichtigung der Investitionen / Desinvestitionen und der Marktveränderungen sind im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 8918639 respektive 1.01% auf CHF 871155344 gesunken. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2023 enthalten.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2023 2.78% und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2023 um 0.02% erhöht. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2023 3.24%. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2023 um 0.02% erhöht.

## Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftsveränderungen per 30. September 2023

### ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
<b>Neu erworbene Bestandesobjekte</b>				
keine				
<b>Bauprojekte</b>				
Chêne-Bougeries	Montagne 136	100%	9157344	Ersatzneubau
<b>Total Zukäufe/Investitionen</b>			<b>9157344</b>	

### VERKÄUFE/DESINVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Desinvestitionen	Bemerkungen
<b>Verkaufte Bestandesobjekte</b>				
Morbio	Serfontana	10%	4226000	per 30. 09. 2023
<b>Total Verkäufe/Devestitionen</b>			<b>4226000</b>	

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden weitere 51% des Bestandes bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergab sich eine negative Veränderung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften von CHF 10260050 nach Liquidationssteuern. Die Marktwertsenkung ist primär auf die weitere Erhöhung der Diskontsätze zurückzuführen.

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

## Projekte

Im laufenden Geschäftsjahr werden bei diversen Liegenschaften wiederum Instandsetzungsprojekte durchgeführt oder Ersatzneubauten realisiert. Insgesamt sind Investitionen im Umfang von rund CHF 21237500 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 1366750 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

## Desinvestitionen

Im Alleineigentum fanden zwischen 1. April 2023 und 30. September 2023 keine Verkäufe statt.

Im Miteigentum konnten wir per September 2023 unseren Anteil von 10% am Einkaufszentrum Serfontana in Morbio Inferiore verkaufen und damit einen Beitrag an die Bereinigung des Portfolios leisten.

## Investitionen

Zwischen dem 1. April 2023 und 30. September 2023 wurden keine Objekte im Allein- oder Miteigentum gekauft.

## Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2023 von CHF 66000000 auf CHF 80500000. Die Fremdfinanzierungsquote ist von 7.46% der Liegenschaftswerte per 1. April 2023 auf 9.24% per 30. September 2023 gestiegen.

## Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2023 CHF 765548388. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 10243 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2023 betrug CHF 763451274. Die Veränderung um CHF 2097114 beinhaltet das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres, die Kapitalgewinne und -verluste inkl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern sowie die Veränderung aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung.

## Ertragsentwicklung/ Ausschüttung

assetimmo hat die Ertrags- und Kostenelemente einer internen Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 141540 reduziert und konnte somit trotz Verkauf der Liegenschaft Rietbrüel in Mels weitestgehend konstant gehalten werden. Dies ist auf wieder vermietbare Flächen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Repositionierungsprojekten zurückzuführen. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 3674849, respektive 12.8% der Sollmieten. Die Leerstandsquote kann somit im Vergleich zum Vorjahreswert von 13.6% voraussichtlich leicht verbessert werden. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden den mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2% des Versicherungswertes mit CHF 2809826 unterschreiten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um CHF 346877 tiefer ausfallen. Die Reduktion beruht auf marktbedingt teilweise rückläufigen Mieterträgen sowie Leerständen. Des Weiteren wurde der Miteigentums-Anteil in Morbio Inferiore am Einkaufszentrum Serfontana veräussert.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 13.41 und liegt damit CHF 0.61 über dem Vorjahreswert. Die vorübergehende Reduktion der vergangenen Geschäftsjahre aufgrund der höheren Unterhaltskosten durch die substanziellen Instandsetzungsprojekte entfällt, womit der Ertrag je Anspruch sich langsam seinem nachhaltigen Niveau nähert. Der Stiftungsrat bestimmt zur Sicherung



des mittel- und langfristig erwarteten Unterhaltsbedarfs der Liegenschaften einen Rückbehalt Unterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt. Die Ausschüttung beträgt voraussichtlich CHF 13.40.

## Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

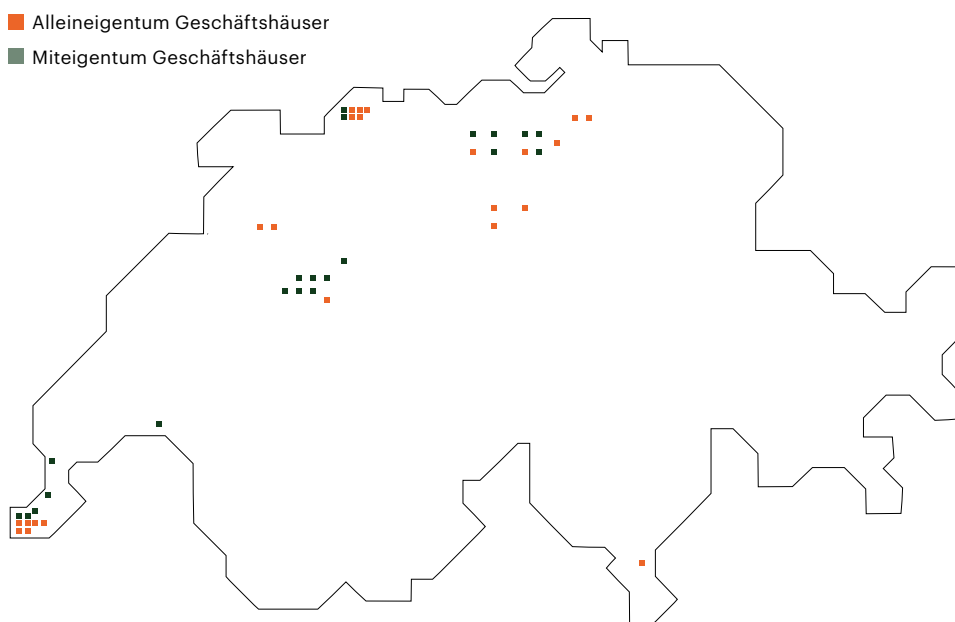
Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2023 CHF 431.09. Die Abnahme gegenüber

dem Wert per 1. April 2023 beträgt CHF 6.77 und resultiert aus den insgesamt negativen Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und dem realisierten Verlust im Zusammenhang mit dem Verkauf des Miteigentum-Anteils am Einkaufszentrum Serfontana in Morbio Inferiore.

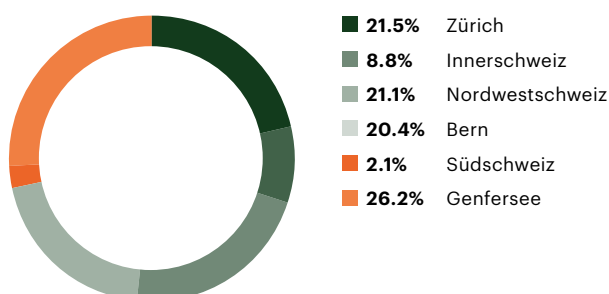
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags hat sich vom 1. April 2023 bis 30. September 2023 von CHF 437.86 auf CHF 437.71 (-0.03%) gesenkt.

Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr eine Nettorendite von 3.06% (Vorjahr 2.98%) und eine Anlagerendite von 0.15% (Vorjahr 5.09%).

## Verteilung der Liegenschaften



## Wirtschaftsregionen nach Marktwert



## Bilanz per 30. September

	2023 30. September CHF	2023 31. März CHF
<b>Aktiven</b>	<b>880 717 135</b>	<b>894 377 099</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9 561 791</b>	<b>10 077 116</b>
Flüssige Mittel	3 251 141	3 576 714
Kurzfristige Forderungen	6 170 348	6 175 623
Aktive Rechnungsabgrenzungen	140 302	324 779
<b>Anlagevermögen</b>	<b>871 155 344</b>	<b>884 299 983</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)	9 157 344	7 908 739
Fertige Bauten (inkl. Land)	663 187 000	670 734 244
Miteigentumsanteile	198 811 000	205 657 000
Beteiligungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>880 717 135</b>	<b>894 377 099</b>
<b>Passiven</b>	<b>880 717 135</b>	<b>894 377 099</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>117 265 861</b>	<b>106 449 613</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6 377 650	10 593 478
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 863 911	2 312 385
Hypothekarschulden	80 500 000	66 000 000
Rückstellungen	160 000	198 750
Latente Steuern	26 364 300	27 345 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>763 451 274</b>	<b>787 927 486</b>
<b>Ansprüche</b>		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1744175	1748367
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl 14681	0
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 431.09	437.86
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	12.80
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch 1. Semester (1. April bis 30. September)	CHF 6.62	
Inventarwert je Anspruch	CHF 437.71	450.66
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF 13.41	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2023 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 437.87 ist im Kurswert per 1. November 2023 eingerechnet.

## Planerfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2023/24		2022/23	
	Planerfolgsrechnung CHF	%	Abschluss CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>19 764 654</b>	<b>68.9</b>	<b>17 631 039</b>	<b>61.2</b>
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>24 784 523</b>		<b>24 774 568</b>	
Soll-Mietertrag	28 684 200	100.0	28 825 740	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 674 849	-12.8	-3 925 928	-13.6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-150 000	-0.5	-125 244	-0.4
Mietfreie Zeiten	-74 828	-0.3	0	0.0
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>2 809 826</b>	<b>9.8</b>	<b>5 078 822</b>	<b>17.6</b>
Instandhaltung	1 443 076		1 127 939	
Instandsetzung	1 366 750		3 950 883	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>2 210 043</b>	<b>7.7</b>	<b>2 064 707</b>	<b>7.2</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	145 987	0.5	319 348	1.1
./.. Nebenkostenpauschalen	-1 200	0.0	-10 544	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	359 336	1.3	292 002	1.0
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	-50 046	-0.2
Versicherungen	235 160	0.8	234 098	0.8
Bewirtschaftungshonorare	809 430	2.8	686 288	2.4
Vermietungs- und Insertionskosten	136 430	0.5	153 085	0.5
Steuern und Abgaben	524 900	1.8	440 476	1.5
<b>Nettoertrag Miteigentum</b>	<b>5 767 557</b>	<b>100.0</b>	<b>6 114 434</b>	<b>63.2</b>
Mietertrag netto	5 767 557	100.0	9 673 140	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0	0.0	3 558 706	36.8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>25 532 211</b>	<b>100.0</b>	<b>23 745 473</b>	<b>100.0</b>
Nettoertrag Alleineigentum	19 764 654	77.4	17 631 039	74.3
Nettoertrag Miteigentum	5 767 557	22.6	6 114 434	25.7
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>419 970</b>	<b>1.6</b>	<b>812 892</b>	<b>3.4</b>
Aktivzinsen	50		224	
Aktivierte Bauzinsen	162 700		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	257 220		812 668	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>1 691 967</b>	<b>6.6</b>	<b>616 920</b>	<b>2.6</b>
Hypothekarzinsen	1 675 667		611 317	
Sonstige Passivzinsen	16 300		5 603	
Baurechtszinsen	0		0	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 077 279</b>	<b>4.2</b>	<b>1 052 293</b>	<b>4.4</b>
Vergütung an Stammvermögen	877 619		896 535	
Schätzungsaufwand	110 000		93 937	
Prüfungsaufwand	39 000		39 957	
Übriger Verwaltungsaufwand	50 660		21 864	
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>13 125</b>		<b>-513 844</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	171 742		52 577	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-158 617		-566 421	
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>23 196 060</b>		<b>22 375 308</b>	
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-2 225 000</b>		<b>-5 346 653</b>	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	-2 225 000		-5 346 653	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>20 971 060</b>		<b>17 028 655</b>	
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-19 877 594</b>		<b>21 796 601</b>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	4 833 000		29 740 101	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-26 201 994		-4 436 000	
Veränderung latente Steuern	1 491 400		-3 507 500	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1 093 466</b>		<b>38 825 256</b>	

## Zahlen in Kürze

## ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	290 314 000		221 832 360		59 323 000	20.43
2001	300 540 000	3.52	254 161 010	14.57	48 473 140	16.13
2002	309 824 000	3.09	269 714 068	6.12	36 665 000	11.83
2003	308 408 000	-0.46	322 403 631	19.54	23 950 000	7.77
2004	317 327 166	2.89	325 262 612	0.89	10 950 000	3.45
2005	353 590 588	11.43	336 702 528	3.52	19 550 000	5.53
2006	372 857 715	5.45	353 481 185	4.98	16 450 000	4.41
2007	725 702 227	94.63	722 261 252	104.33	153 564	0.02
2008	787 085 456	8.46	761 500 640	5.43	13 697 660	1.74
2009	851 501 494	8.18	800 789 390	5.16	41 897 660	4.92
2010	885 686 428	4.01	843 596 988	5.35	32 200 000	3.64
2011	949 697 828	7.23	890 908 804	5.61	41 600 000	4.38
2012	1 232 483 991	29.78	1 164 500 346	30.71	41 800 000	3.39
2013	1 296 626 295	5.20	1 223 516 107	5.07	42 600 000	3.29
2014	1 347 241 530	3.90	1 289 643 973	5.40	18 100 000	1.34
2015	1 397 234 013	3.71	1 310 828 918	1.64	41 900 000	3.00
2016	1 484 192 396	6.22	1 363 019 543	3.98	64 000 000	4.31
2017	1 602 593 712	7.98	1 423 602 991	4.44	102 200 000	6.38
2018	1 664 137 250	3.84	1 491 493 758	4.77	88 500 000	5.32
2019	1 724 147 830	3.61	1 552 055 026	4.06	85 000 000	4.93
2020	1 778 087 797	3.13	1 617 533 737	4.22	75 700 000	4.26
2021	1 842 418 501	3.62	1 661 208 319	2.70	92 100 000	5.00
2022	1 921 977 058	4.32	1 755 342 800	5.67	76 800 000	4.00
2023	2 022 469 492	5.23	1 831 687 156	4.35	89 800 000	4.44
<b>30.9.2023</b>	<b>2 044 973 631</b>	<b>1.11</b>	<b>1 812 262 238</b>	<b>-1.06</b>	<b>138 800 000</b>	<b>6.79</b>

## Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

### ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	549 090		404.00				
2001	595 282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635 106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760 308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776 324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799 967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826 294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1 671 488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1 718 891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1 785 246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1 853 711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1 923 772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2 460 387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2 553 014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2 649 548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2 649 548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2 648 950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2 641 421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2 728 513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2 799 922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2 880 394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2 916 415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2 992 466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3 018 035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
<b>30.9.2023</b>	<b>3 032 519</b>	<b>0.48</b>	<b>588.44</b>	<b>18.53</b>	<b>16.95</b>	<b>3.14</b>	<b>2.59</b>

#### Bemerkungen/Hinweise:

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

## Zahlen in Kürze

## ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049 349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypothesen	
	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
<b>30.9.2023</b>	<b>871155344</b>	<b>-1.49</b>	<b>763451274</b>	<b>-3.11</b>	<b>80500000</b>	<b>9.24</b>

## Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

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

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	534510		342.00				
2001	777591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1004875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1040508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1267954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1312706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1368141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1414735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1471268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1582481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1645202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1714066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1714066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1711851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1708684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1696010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1696010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1746140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1779776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1805292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
<b>30.9.2023</b>	<b>1744175</b>	<b>-0.24</b>	<b>431.09</b>	<b>13.41</b>	<b>13.40</b>	<b>3.06</b>	<b>0.15</b>

#### Bemerkungen/Hinweise:

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

# Impressum

## Herausgeber

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

## Gestaltung

Geyst AG, Zürich

## Druck

Mattenbach AG, Winterthur

## Nachhaltigkeit

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

Die Webversion des 25. Halbjahresberichtes ist abrufbar unter:  
[www.assetimmo.ch/publikationen/](http://www.assetimmo.ch/publikationen/)



gedruckt in der  
**schweiz**

## Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich  
Werkheim, Uster

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

