

assetimmo

50 Jahre  
assetimmo

# Anlegerversammlung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung vom 18. Juni 2025

---

Lindt Home of Chocolate, Kilchberg



# Bericht der Geschäftsleitung

---

# Bericht der Geschäftsleitung

---

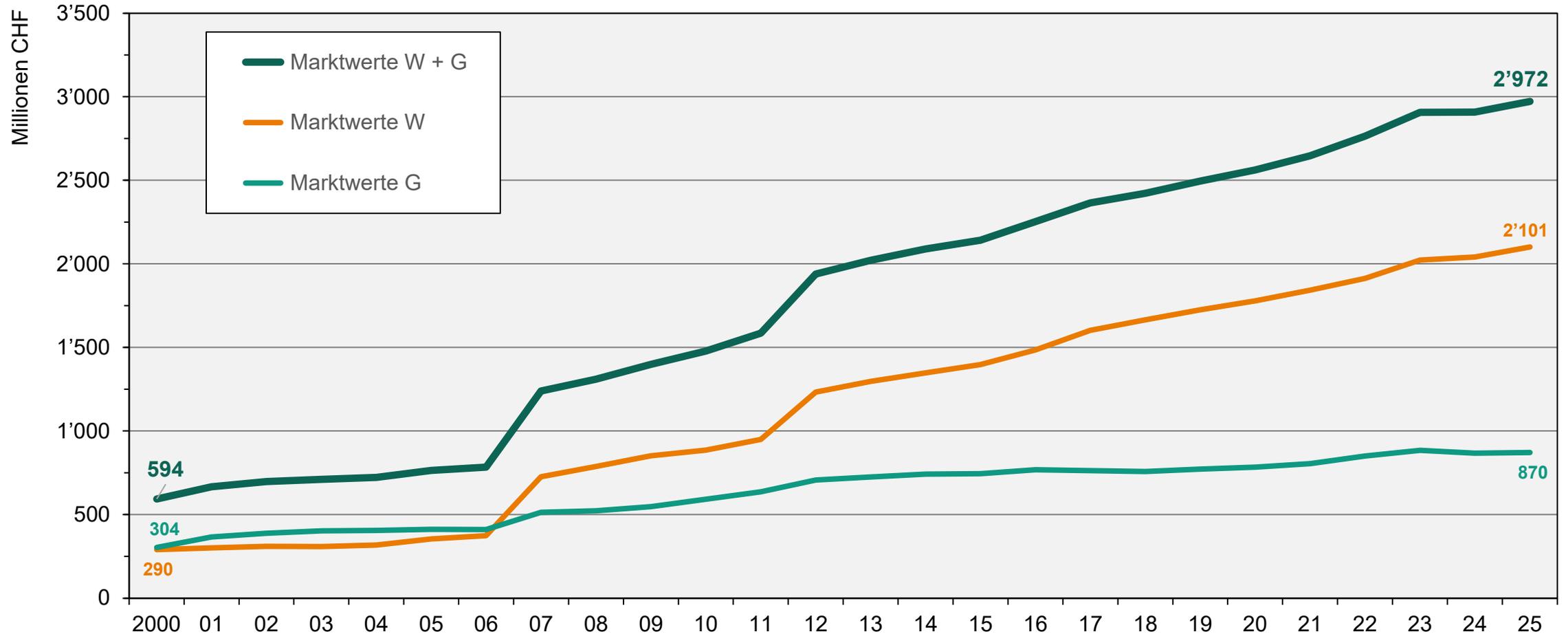
- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte
- Immobilienmarkt

# Bericht der Geschäftsleitung

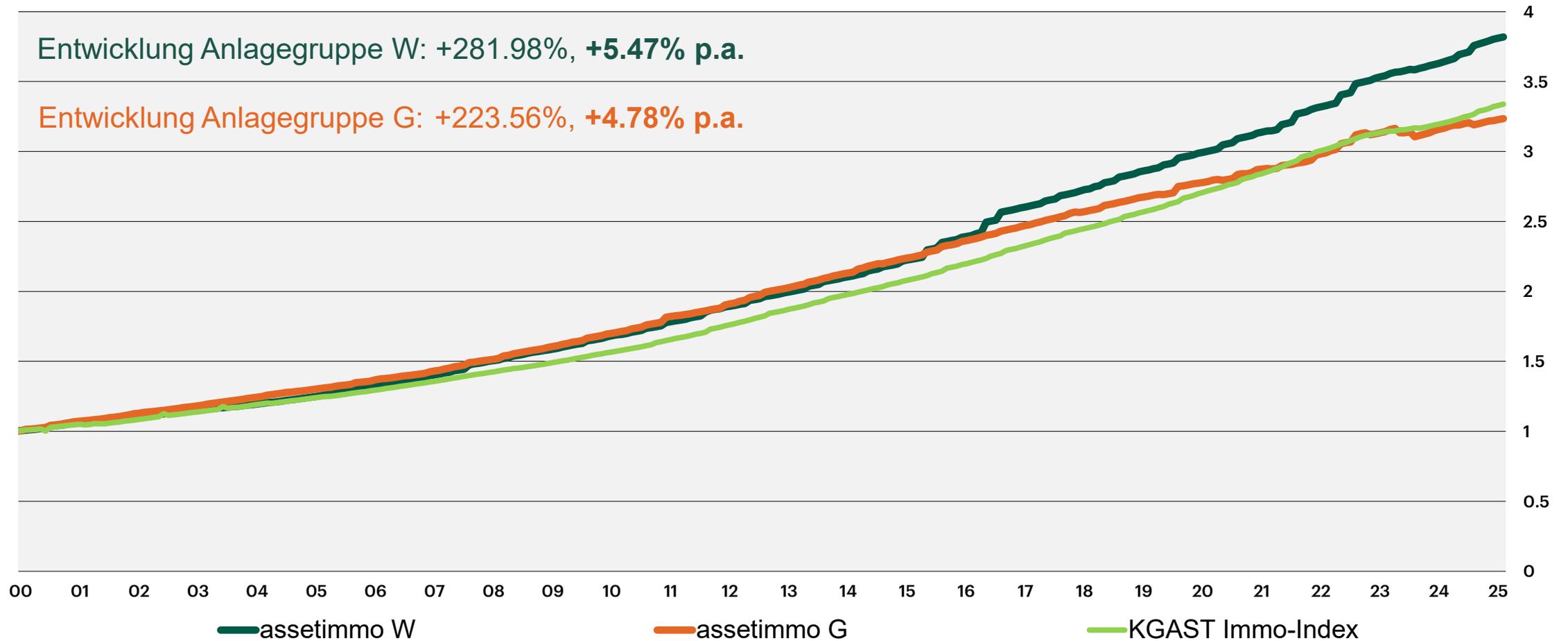
---

- **Entwicklung / Performance**
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte
- Immobilienmarkt

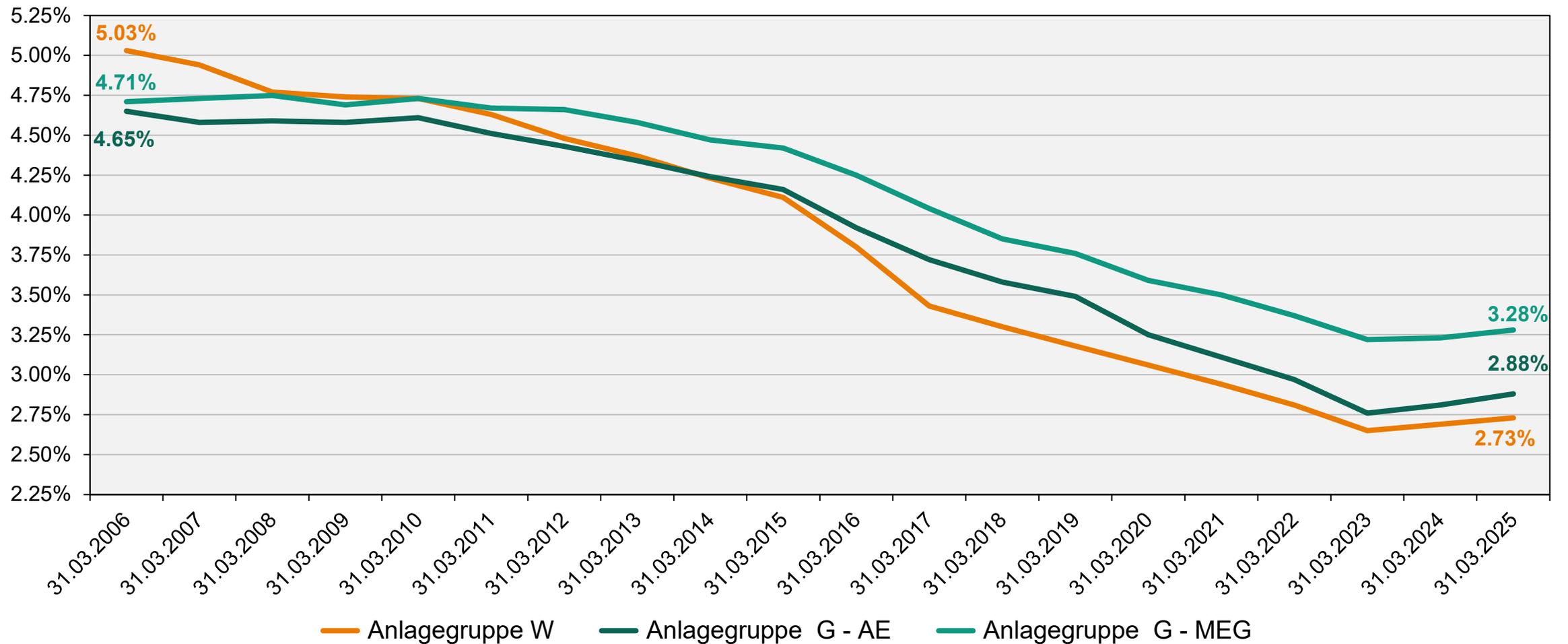
# Portfoliovolumen Anlagegruppen W / G, 2000 - 2025



# Performance AG W / G, 2000 – Mai 2025



# Entwicklung Diskontsätze 2006 – 2025



## Kennzahlen Anlagegruppe W

	<b>ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>		
	<b>2024/25</b>	2023/24	2022/23
<b>Kapitalwert je Anspruch (CHF)</b>	596.77	586.44	589.67
<b>Nettoertrag je Anspruch (CHF)</b>	20.69	18.94	17.24
<b>Mietzinsausfallquote</b>	2.24%	2.89%	4.06%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	5.23%	5.43%	4.44%
<b>Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>(GAV))</b>	0.29%	0.27%	0.26%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2.95%	2.86%	2.87%
<b>Anlagerendite</b>	5.00%	2.69%	6.60%

# Kennzahlen Anlagegruppe G

	<b>ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)</b>		
	<b>2024/25</b>	2023/24	2022/23
<b>Kapitalwert je Anspruch (CHF)</b>	423.25	426.68	437.86
<b>Nettoertrag je Anspruch (CHF)</b>	14.56	14.27	12.80
<b>Mietzinsausfallquote</b>	9.59%	10.82%	11.51%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	12.06%	10.24%	7.46%
<b>Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>(GAV))</b>	0.29%	0.26%	0.25%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	3.32%	3.23%	2.84%
<b>Anlagerendite</b>	2.60%	0.71%	5.09%

# Bericht der Geschäftsleitung

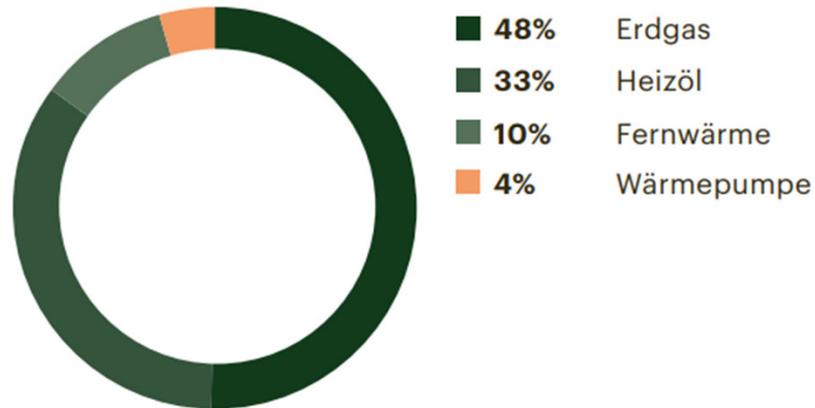
---

- Entwicklung / Performance
- **Nachhaltigkeit**
- Transaktionen / Projekte
- Immobilienmarkt

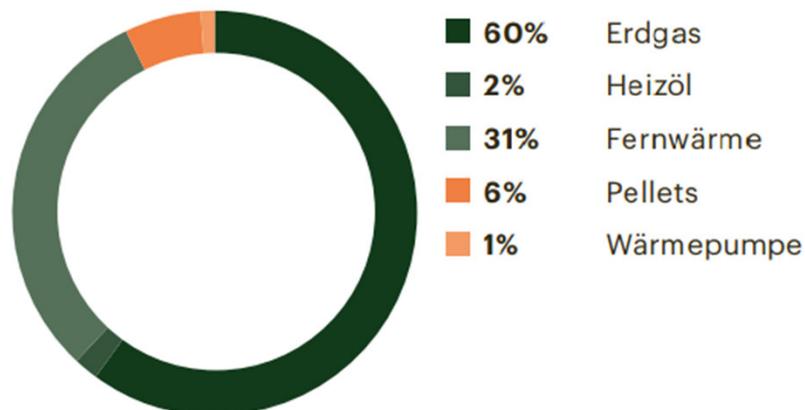
# REIDA 2024

## Wärmeverbrauch (Endenergie) nach Energieträger

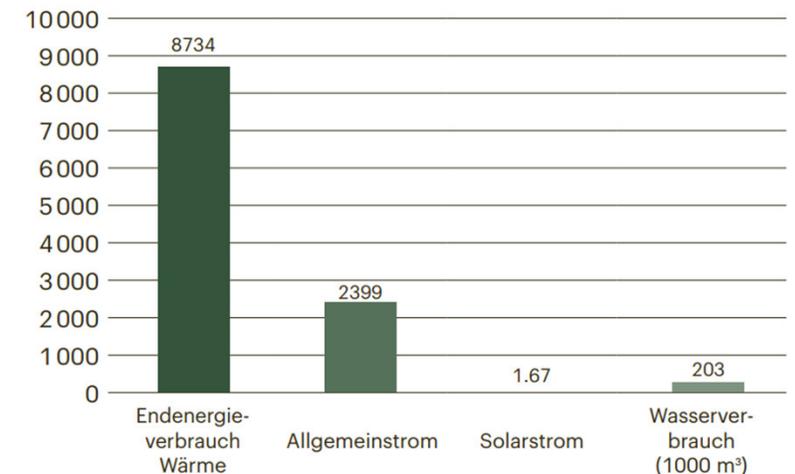
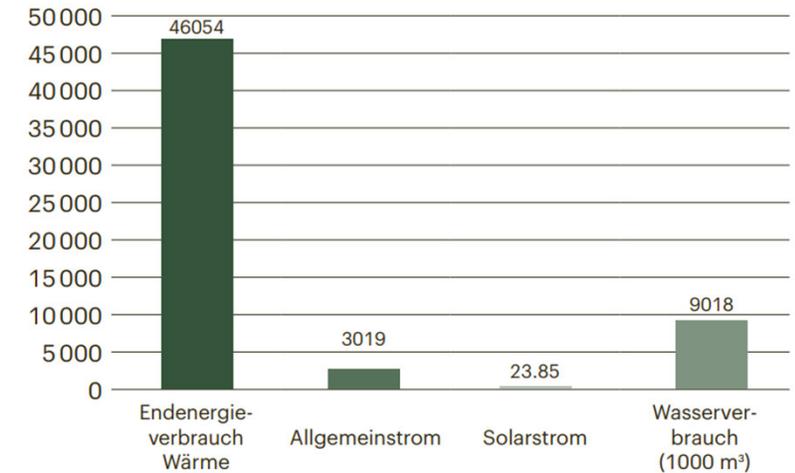
### Anlagegruppe Wohnen



### Anlagegruppe Geschäft



## Verbrauchsdaten (MWh/a)



# REIDA 2024

	Einheit	Anlagegruppe Wohnen	Anlagegruppe Geschäft	REIDA Benchmark 2024
Liegenschaften Total		147	39	
Energiebezugsfläche (EBF) Total *	m <sup>2</sup>	459 433	160 208	
Energieverbrauch Total	MWh/a	47 458	11 133	
Abdeckungsgrad	%	96.0	100	90.5
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	108.8	76	95.5
Anteil erneuerbare Energie	%	14.1	35.2	32.3
CO <sub>2</sub> -Equivalent-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e/a	8 501	1 304	
CO <sub>2</sub> -Equivalent-Emissionenintensität	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	19.5	8.9	12.7

# Bericht der Geschäftsleitung

---

- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- **Transaktionen / Projekte**
- Immobilienmarkt

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

---

- Transaktionen

- Käufe

Genf, Rue Francois-Grast 10



Rue Philippe-Plantamour 17



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

## ■ Transaktionen

– Verkäufe / Portfoliobereinigung (wirksam 2025/26)

Weinfelden, Egnach, Romanshorn, St. Gallen; Lyss, Hindelbank, Wangen b. Olten, Marin-Epagnier



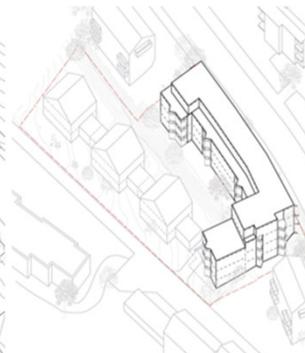
# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

## ■ Projekte

– Insbesondere Kanton Zürich: “Wohnschutzinitiative” als künftige Einschränkung (Mietzinsdeckel)



Zürich,  
Stolze-  
Str.



Zürich, Regensdorfstr.

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe W

## ▪ Projekte

– Aber auch «normale» Teil- oder Totalsanierungen und Ersatz von fossilen Wärmeerzeugungen



Zürich, Felsenstrasse



Luzern, Matthofring

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

---

- Transaktionen
- Keine

# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

## ▪ Projekte

– Abgeschlossen:

Bern,  
Kornhausplatz



Brugg,  
Neumarkt



Winterthur,  
Marktgasse



Biel,  
Florastrasse



# Transaktionen / Projekte: Anlagegruppe G

- Projekte

- Im Bau:

Chêne-Bougeries,  
Chemin de la Montagne 136



# Bericht der Geschäftsleitung

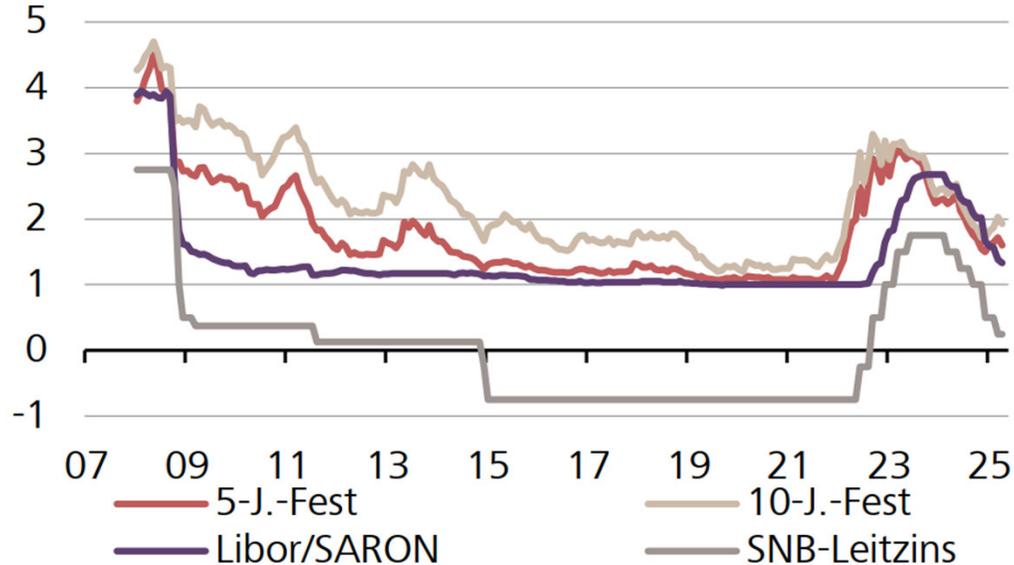
---

- Entwicklung / Performance
- Nachhaltigkeit
- Transaktionen / Projekte
- **Immobilienmarkt**

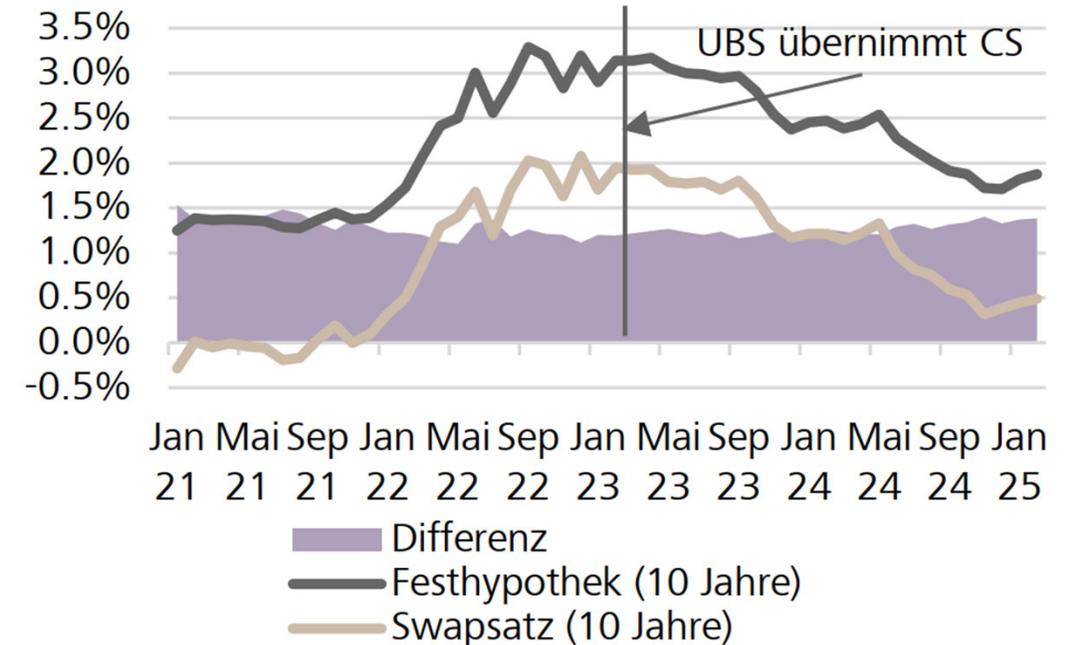
# Zinsumfeld

- **Hypothekarzinsen, Boden gefunden? Margenausweitung** kompensiert Zinssenkungen teilweise...

Zinssätze für Neugeschäfte, in %

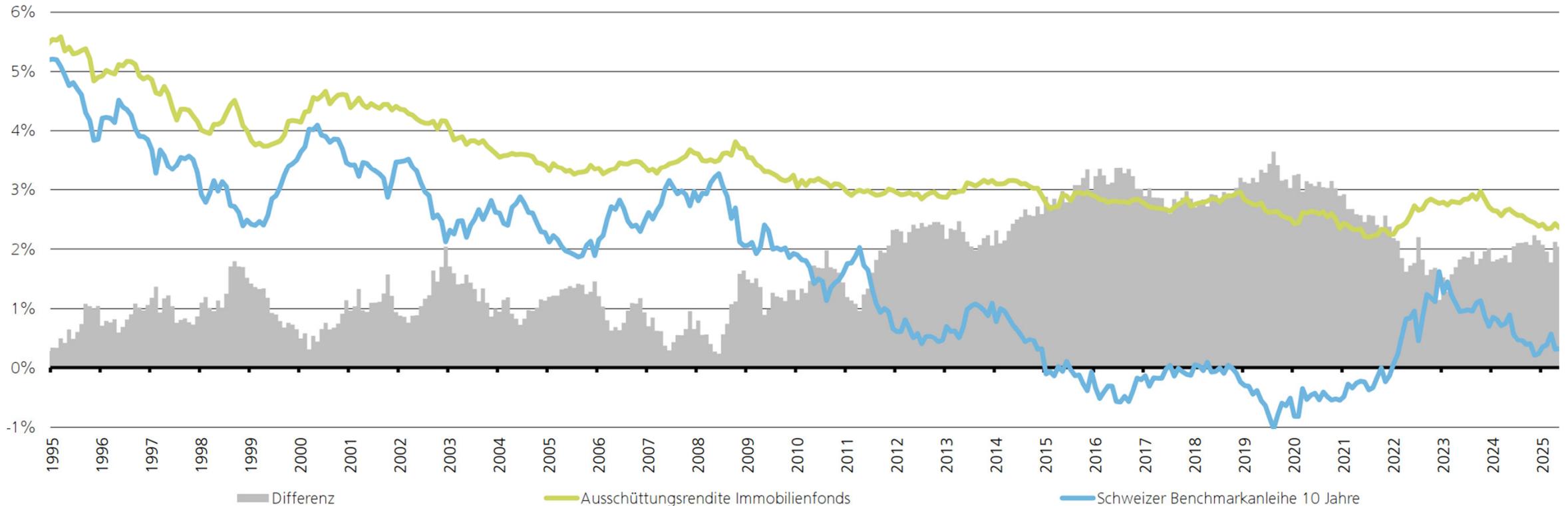


Publizierte Zinssätze Neugeschäft



# Relative Attraktivität Immobilien

- **Renditeprämie** (Ausschüttung) von CH Immobilienfonds gegenüber 10-jähriger Schweizer Staatsanleihen:



Quelle: UBS, CH indirekte Immobilienanlagen, Mai 2025

# Relative Attraktivität Immobilien-Anlagestiftungen

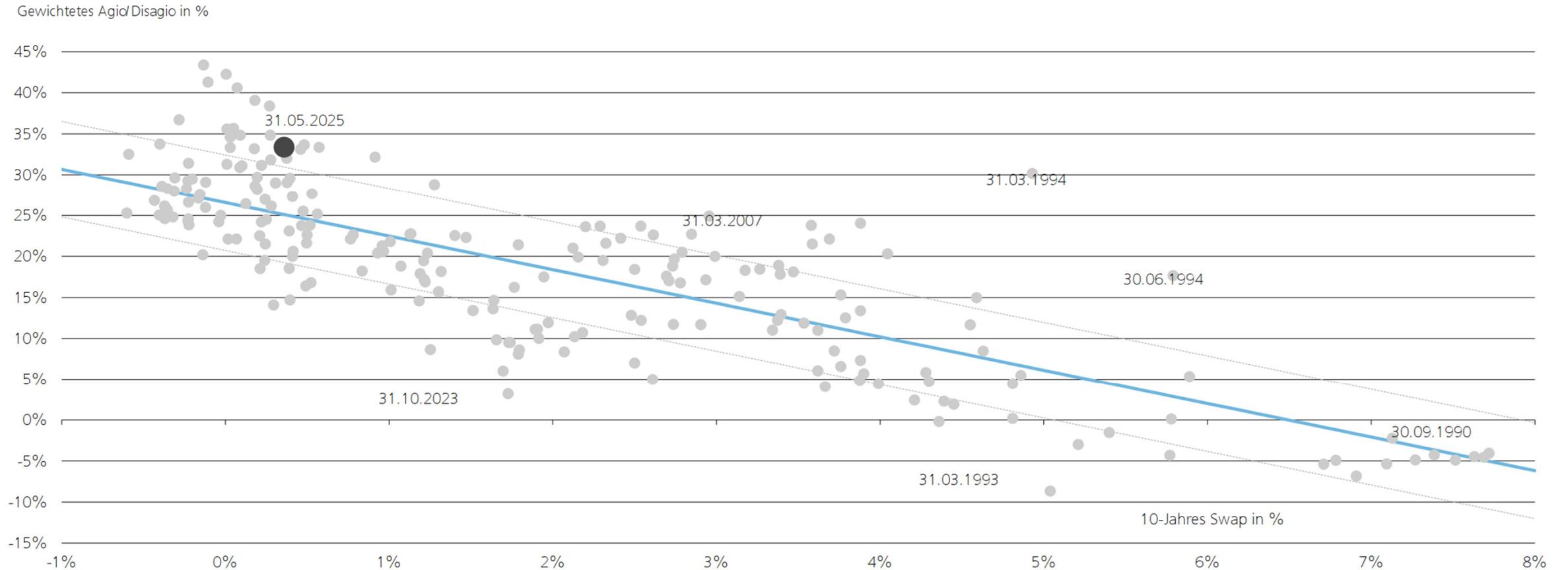
## ▪ Kursentwicklung NAV-basiert vs. börsenkotiert:



Quelle: KGAST, Wüest Partner AG

# Relative Attraktivität Immobilien-Anlagestiftungen

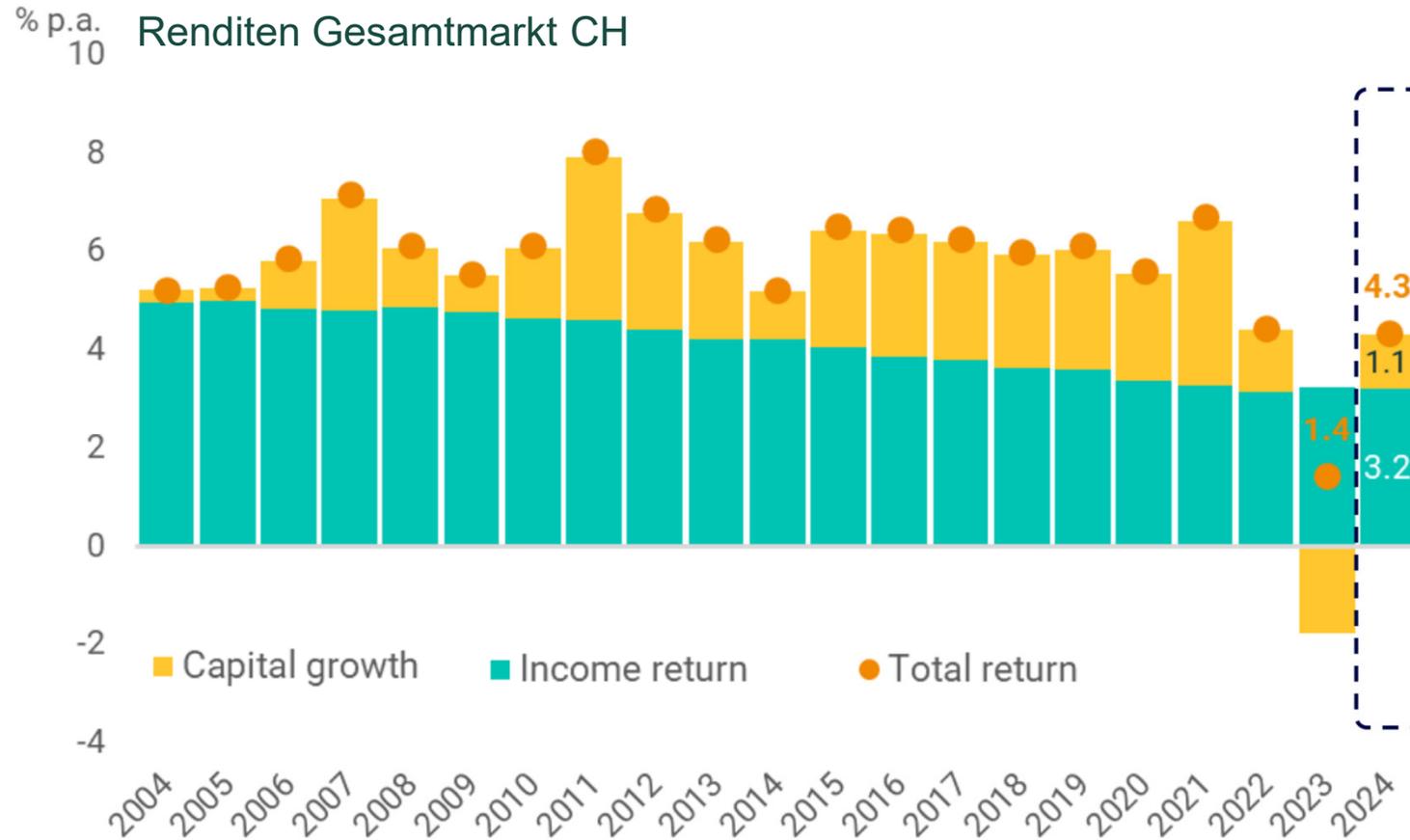
## ▪ Agios / Disagios von CH Immobilienfonds gegenüber 10-jährigem Swap:



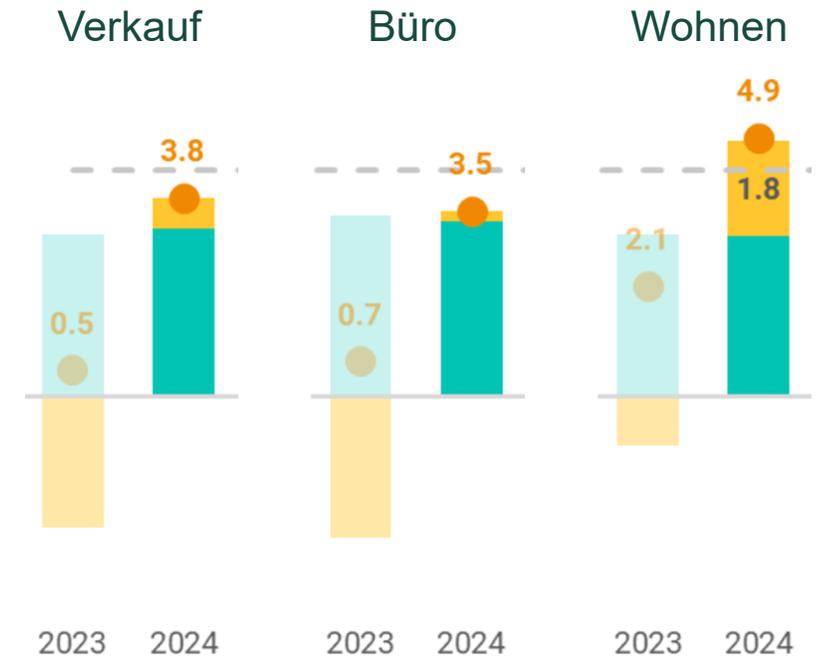
Quelle: UBS, CH indirekte Immobilienanlagen, Mai 2025

# Immobilien-Performance 2024

- **Total Return**, Bestandsliegenschaften, Wertänderung wieder positiv:

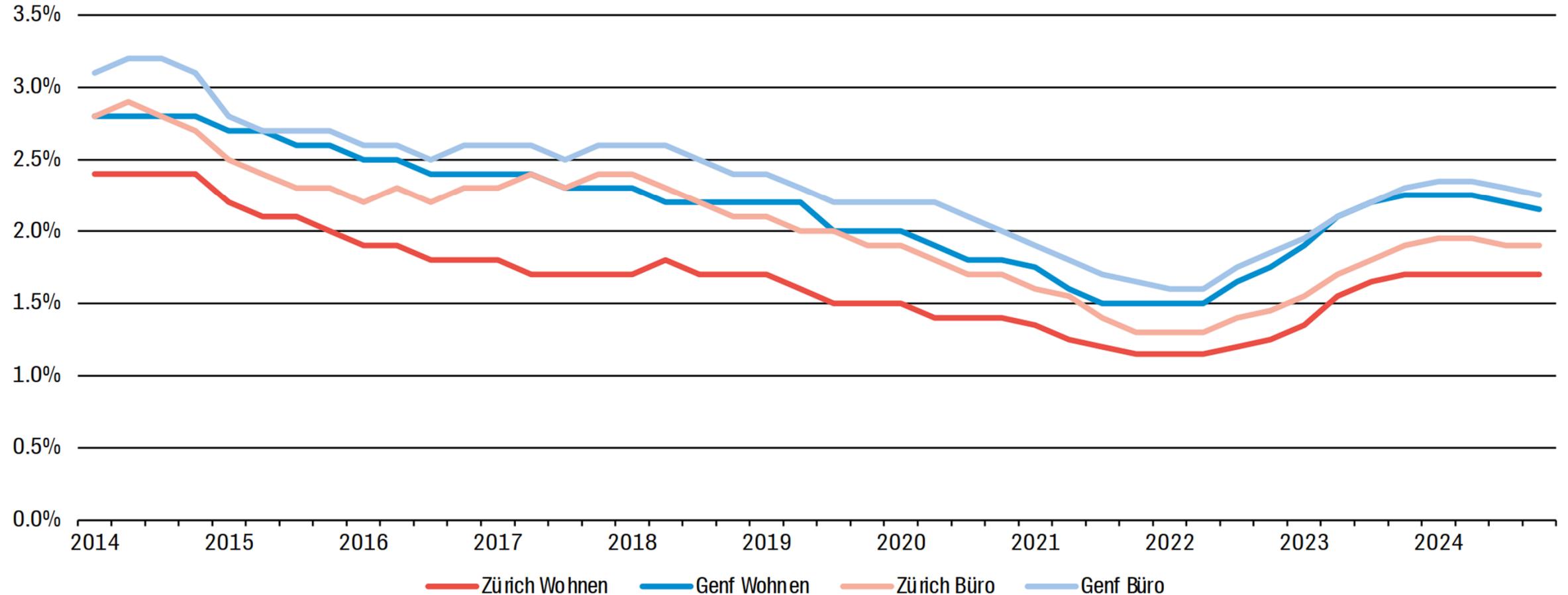


## Renditen nach Nutzungsart



# Immobilien-Renditen

▪ **Nettoanfangsrenditen** für voll vermietete Liegenschaften, hohe Qualität, an sehr guten städtischen Lagen:

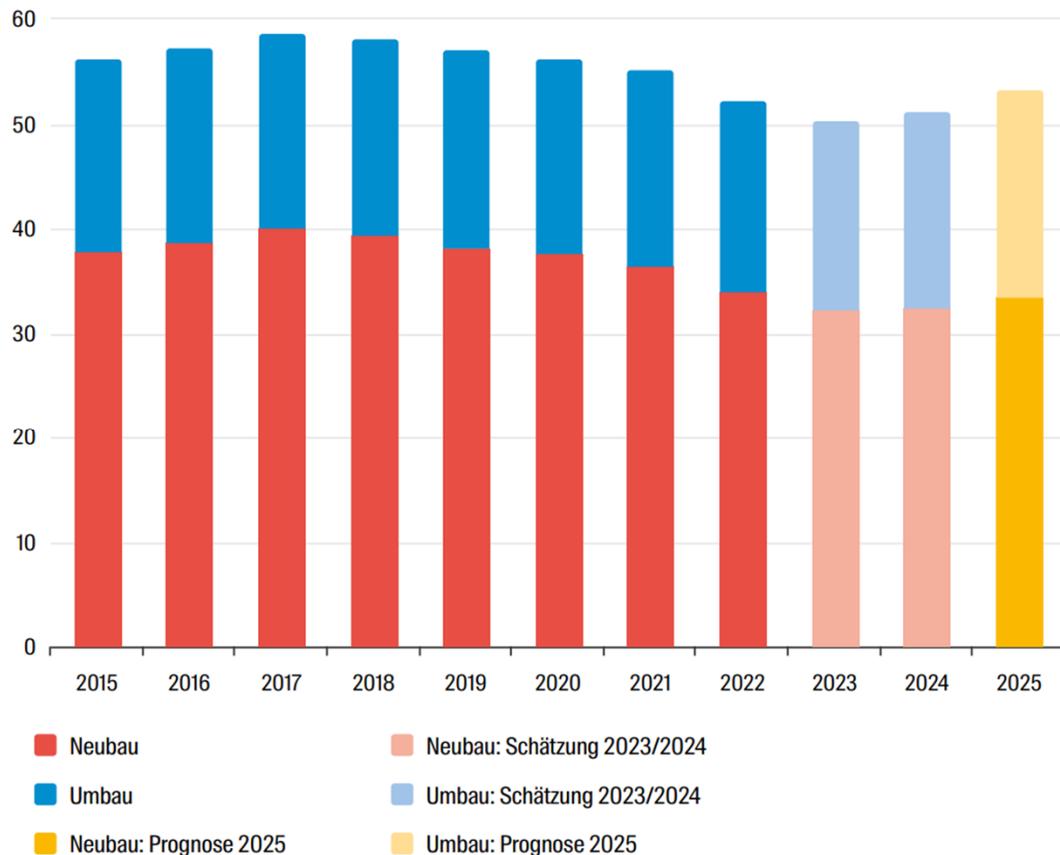


Quelle: Wüest Partner AG

# Baumarkt Schweiz

- Entwicklung Hochbauinvestitionen, unzureichend zur Deckung der Nachfrage:

Reale Entwicklung Hochbauinvestitionen (zu Preisen von 2024)



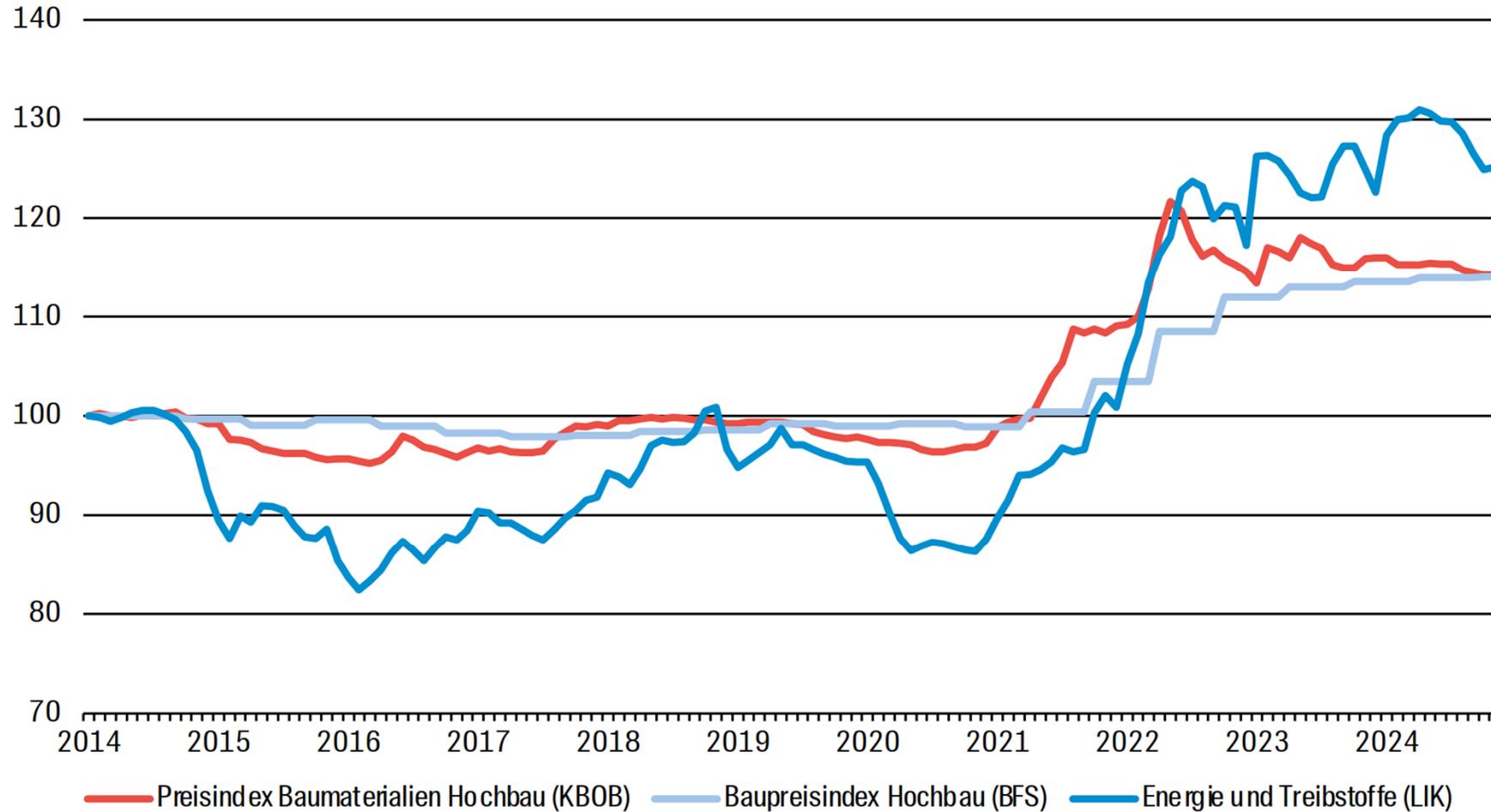
Nominale Entwicklung Hochbauinvestitionen

		2014–2022	2024	2025
		Pro Jahr	Schätzung	Prognose
<b>Gesamter Hochbau</b>	<b>Neubau</b>	-0.4%	+1.3%	+3.4%
	<b>Umbau</b>	+1.2%	+3.4%	+7.2%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Neubau</b>	-0.5%	+1.5%	+6.0%
	<b>Umbau</b>	+2.0%	+1.1%	+9.0%
<b>Geschäftsgebäude</b>	<b>Neubau</b>	-0.8%	+1.0%	-7.6%
	<b>Umbau</b>	+1.6%	+3.4%	+5.2%

Quelle: Wüest Partner AG, BFS, Infopro Digital

# Baumarkt Schweiz

## ▪ Baupreisteuerung, Abflachung auf höherem Niveau:



Quelle: Wüest Partner AG, BFS, KBOB

# Mietwohnliegenschaften

- Weiterhin **steigende Mieten** zu erwarten:



Mietwohnungen

Angebotsmieten:  
Prognosen 2025

Mietwohnungen: Veränderung der  
Angebotsmieten

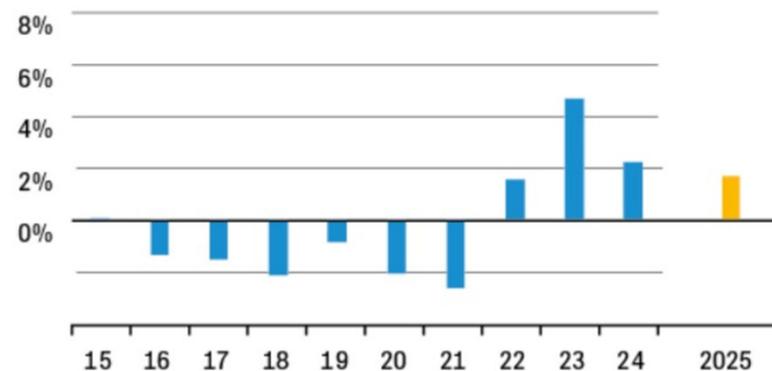
Monitoring-Region	2014-2024	2023-2024	Prognosen
	Pro Jahr	Pro Jahr	2025
<b>Schweiz</b>	<b>-0.2%</b>	<b>2.3%</b>	<b>1.7%</b>
<b>1</b> Region Zürich	0.3%	4.3%	2.1%
Stadt Zürich	0.3%	2.5%	2.6%
<b>2</b> Ostschweiz	-0.1%	3.2%	2.0%
<b>3</b> Innerschweiz	-0.8%	2.2%	1.4%
<b>4</b> Nordwestschweiz	0.3%	2.9%	2.1%
<b>5</b> Region Bern	0.4%	1.8%	1.5%
<b>6</b> Südschweiz	-0.4%	1.5%	1.9%
Kanton Graubünden	0.1%	0.7%	1.0%
Kanton Tessin	-0.5%	2.4%	1.8%
Kanton Wallis	-0.1%	0.9%	2.5%
<b>7</b> Region Genfersee	-1.2%	0.6%	1.8%
Kanton Genf	-0.6%	-1.2%	2.2%
<b>8</b> Westschweiz	-0.2%	-0.9%	0.1%

Basis: Angebotsmieten; jeweils 4. Quartal

## +1.7%

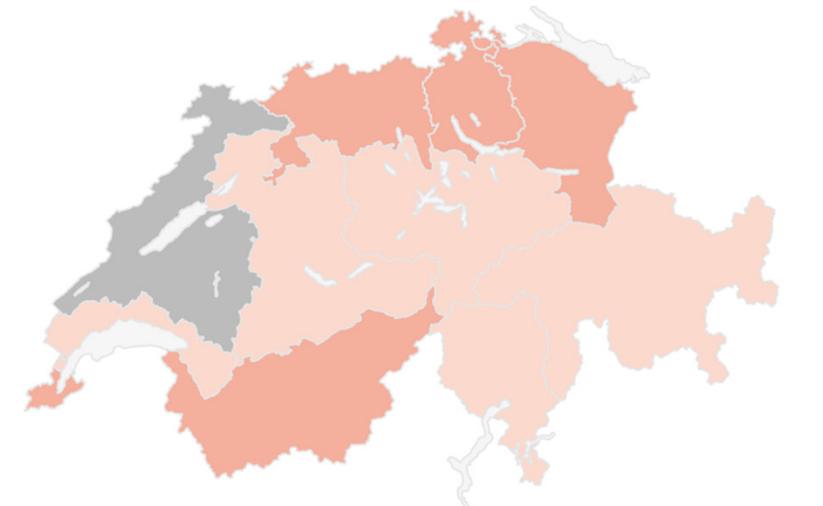
Schweizweite Prognose  
für Angebotsmieten 2025

Entwicklung der Angebotsmieten:  
Jährliche Veränderungsraten



Mietwohnungen: Prognosen

Regionale Prognosen 2025



Anstieg der Angebotsmieten:

■ Bis 0.9%   
 ■ 1.0% bis 1.9%   
 ■ 2.0% bis 2.9%   
 ■ 3.0% bis 3.9%   
 ■ 4.0% und mehr

Quelle: Wüest Partner AG

# Büroflächen

- Stagnierende **Mieten** prognostiziert:



Angebotsmieten:  
Prognosen 2025

# -0.1%

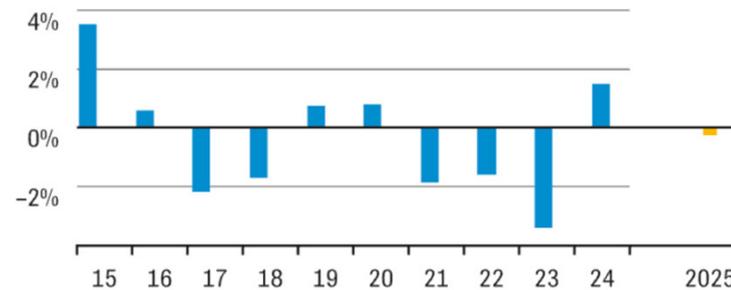
Schweizweite Prognose  
für die Angebotsmieten 2025

Büroflächen: Veränderung der Angebotsmieten

Büromarktregion	2014–2024	2023–2024	Prognosen
	Pro Jahr	Pro Jahr	2025
<b>Schweiz</b>	<b>-0.4%</b>	<b>1.5%</b>	<b>-0.1%</b>
<b>1 Region Zürich</b>	-0.8%	5.5%	-0.1%
Zürich: Stadt	1.3%	4.6%	0.5%
Zürich: Zentrum	1.2%	-0.9%	1.0%
<b>2 Region Basel</b>	-0.2%	-1.4%	0.0%
<b>3 Region Bern</b>	0.1%	-0.9%	-0.4%
<b>4 Region Genfersee</b>	-1.2%	-2.3%	-0.1%
Genf: Stadt	-1.2%	4.5%	0.5%
Genf: Zentrum	-0.8%	-2.1%	1.0%
<b>5 Übrige Schweiz</b>	0.1%	1.6%	-0.2%

Mieten: Veränderung der Angebotsmieten in den Büromarktregionen  
Städte Zürich und Genf: Spitzenmieten ausserhalb der Zentren  
Zentren von Zürich und Genf: Spitzenmieten innerhalb der Zentren  
Basis der Veränderungen: jeweils 4. Quartal

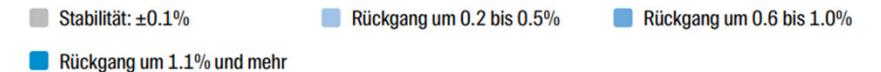
Entwicklung der Angebotsmieten: Jährliche Veränderungsrate



**Büroflächen: Prognosen**  
Regionale Prognosen 2025



Veränderung der Angebotsmieten:



Quelle: Wüest Partner AG

# Verkaufsflächen

- **Rückläufiger** Trend setzt sich fort:



Verkaufsflächen

Angebotsmieten:  
Prognosen 2025

Verkaufsflächen: Veränderung der Angebotsmieten

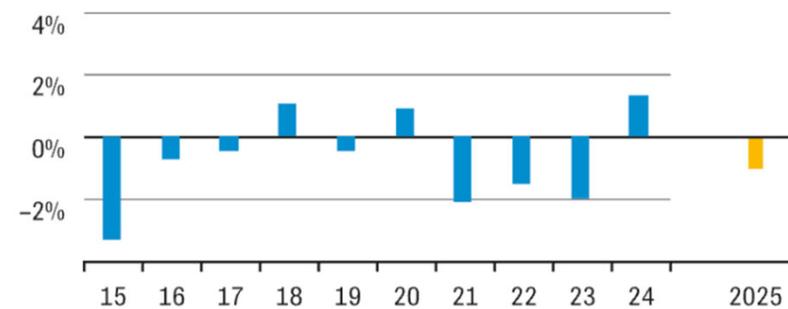
Entwicklung der Mieten	2014–2024	2023–2024	Prognosen
	Pro Jahr	Pro Jahr	2025
<b>Schweiz</b>	-0.7%	1.3%	-1.0%
<b>1</b> Region Zürich	0.0%	6.4%	-1.0%
Zürich: Stadt	1.9%	-3.8%	1.0%
<b>2</b> Region Basel	-1.3%	-5.8%	-0.5%
<b>3</b> Region Bern	-1.1%	5.1%	-0.8%
<b>4</b> Region Genfersee	-1.7%	0.0%	-0.5%
Genf: Stadt	0.0%	-4.1%	0.5%
<b>5</b> Übrige Schweiz	-0.7%	-0.3%	-1.2%

Mieten: Veränderung der Angebotsmieten in den Büromarkregionen  
Städte Zürich und Genf: Spitzenmieten in den Zentren  
Basis der Veränderungen: jeweils 4. Quartal

# -1.0%

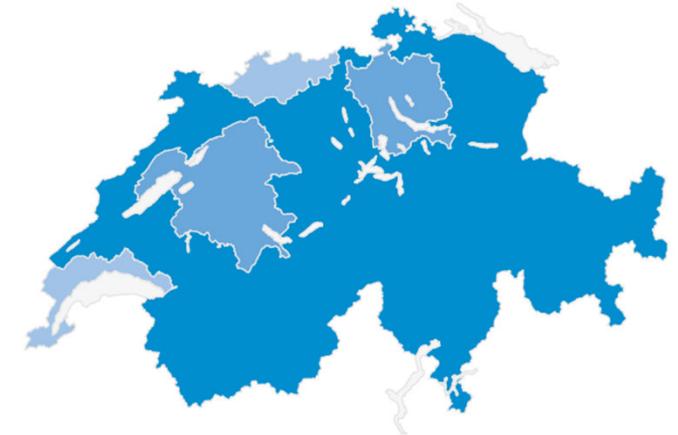
Schweizweite Prognose  
für die Angebotsmieten 2025

Entwicklung der Angebotsmieten: Jährliche Veränderungsrate

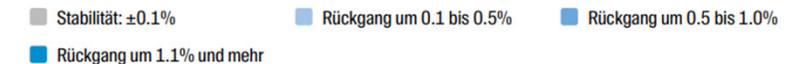


Verkaufsflächen: Prognosen

Regionale Prognosen 2025



Veränderung der Angebotsmieten:



# Anlegerversammlung

---



## Traktanden

---

1. Protokoll der Anlegerversammlung vom 19. Juni 2024
2. Entgegennahme des Jahresberichts 2024/25
3. Jahresrechnung und Revisionsstellenbericht 2024/25
  - 3.1 Jahresrechnung der Anlagegruppe W 2024/25
  - 3.2 Jahresrechnung der Anlagegruppe G 2024/25
  - 3.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2024/25
4. Entlastung des Stiftungsrates 2024/25
5. Wahlen
  - 5.1 Rücktritte / Austritte
  - 5.2 Wahl des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2025/26
    - 5.2.1 Wiederwahlen
    - 5.2.2 Neuwahlen
  - 5.3 Wahl der Revisionsstelle Geschäftsjahr 2025/26
6. Diverses

# Bestimmungen zu Abstimmungen und Wahlen

---

- Das **Stimmrecht** richtet sich nach dem Anteil am Anlagevermögen
- Entscheide erfolgen mit **einfachem Mehr** der vertretenen Stimmen
- Für Reglements- oder Statutenänderungen ist ein **2/3 Mehr** der vertretenen Stimmen erforderlich, vorbehältlich der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde
- Bei Entscheiden, die nur **eine Anlagegruppe** betreffen, sind nur diejenigen Anleger stimmberechtigt, welche Ansprüche an dieser Anlegergruppe besitzen.
- Um das Abstimmungsprozedere zu vereinfachen, werden bei den Abstimmungen **nur die Nein-Stimmen und die Enthaltungen** gezählt. In diesem Fall werden die betreffenden Anleger ersucht, ihre Stimmkarten zuhanden des Stimmenzählers abzugeben.

# Präsenz der Anleger

<b>Nachweis Anlagevermögen</b>	<b>AG W</b>	<b>AG G</b>	<b>Total</b>
Total Ausgegebene Ansprüche per 31.05.2025	3'081'802	1'701'199	
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung am 31.3.2025 (CHF)	617.46	437.81	
<b>Total stimmberechtigtes Anlagevermögen per 31.3.2025 (TCHF)</b>	<b>1'902'889</b>	<b>744'802</b>	<b>2'647'491</b>

<b>Nachweis vertretenes Anlagevermögen (TCHF)</b>	<b>AG W</b>	<b>AG G</b>	<b>Total</b>
Direkt vertretenes Anlagevermögen	369'656	235'340	604'996
Vertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (im Sinne der Anträge des Stiftungsrates)	1'297'416	259'416	1'556'832
Vertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (individuelle Ausübung des Stimmrechts)	130'708	163'723	294'431
<b>Total vertretenes Anlagevermögen (TCHF = Stimmen)</b>	<b>1'797'780</b>	<b>658'479</b>	<b>2'456'259</b>
in % des gesamten Anlagevermögens	94.48%	88.41%	92.77%

<b>Einfache Mehrheit des vertretenen Anlagevermögens</b>	<b>898'891</b>	<b>329'240</b>	<b>1'228'130</b>
--	----------------	----------------	------------------

<b>Mehrheit von zwei Dritteln des vertretenen Anlagevermögens</b>			<b>1'637'506</b>
---	--	--	------------------

# Wahl Leiter Stimm- und Wahlbüro / Abstimmungsverfahren

---

- Vorschlag Stiftungsrat für Stimmenzähler und Leiter des Stimm- und Wahlbüros:  
**Dr. Armin Kühne**, Rechtsanwalt / Partner Kellerhals Carrard
- Weiter im Stimm- und Wahlbüro: Herr **Roman Cavegn** von der Geschäftsstelle
- Protokollführung: Frau **Gülsen Yilmaz**

## Abstimmungsverfahren

- Erfolgt mit **Handerheben**, falls nichts Anderes beantragt
- Abstimmung mit verteilten **Stimmkarten** (auch für allfällige schriftliche Abstimmung zu verwenden)
- Papier-Bogen mit abreissbaren **Coupons**:  
Bei schriftlicher Wahl, Nein-Stimmen oder Enthaltungen → abreißen, einsammeln durch Stimmenzähler

# 1. Protokoll der AV vom 19. Juni 2024

---

# Protokoll der AV vom 19. Juni 2024

- Protokoll ist am Sitz der Stiftung aufgelegt und auf [www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch) abrufbar
- Fragen oder Bemerkungen?
- Schriftliche Abstimmung verlangt?
- **Antrag:**  
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung des Protokolls der Anlegerversammlung vom 19. Juni 2024, Zürich.

## Protokoll

der 25. Ordentlichen Anlegerversammlung  
der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung  
vom 19. Juni 2024  
Kino Küchlin Saal1, Steinvorstadt 55, 4051 Basel  
Beginn: 10:15 Uhr

### Begrüssung

Der Präsident des Stiftungsrates, Herr Dominik Weber, eröffnet die Anlegerversammlung und begrüsst die Anwesenden.

Als Gäste heisst er willkommen:

Herr Manuel Lüthi, Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Herr Christoph Birgelen, unabhängiger Stimmrechtsvertreter, Herr Armin Kühne, vorgeschlagener Leiter Wahlbüro, Herr Andreas Ammann und Frau Maalke Stam von Wüest Partner AG sowie Herr Philippe Fürstenberger, Referent.

Bevor der Präsident mit dem formellen Teil der Versammlung beginnt, erteilt er das Wort dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung, Herr Christian Germann. Er wird in seinem Bericht der Geschäftsleitung ein paar einleitende Bemerkungen zur Entwicklung und Performance der assetimmo und dem aktuellen Marktumfeld machen. Die Jahresrechnungen werden während des Traktandums 3 der Anlegerversammlung präsentiert.

Herr Germann ergreift das Wort und begrüsst die Anwesenden herzlich.

Der Bericht der Geschäftsleitung umfasst die Entwicklung der Portfoliovolumina sowie die Performance in der Anlagegruppe W und der Anlagegruppe G von 2000 bis 2024. Weiter werden die Entwicklung der Diskontsätze von 2006 bis 2024 und die Kennzahlen der Anlagegruppen W und G erläutert:

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)		
	2023/24	2022/23	2021/22
Marktwerte (CHF)	2040921334	2022469492	1921977058
Nettovermögen (CHF)	1835830008	1831687156	1755342800
Anzahl Ansprüche	3032519	3018035	2992466
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	586.44	589.67	569.20
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	18.94	17.24	17.39
Mietzinsausfallquote	2.89%	4.06%	5.06%
Fremdfinanzierungsquote	5.43%	4.44%	4.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.25%	78.33%	77.05%
Betriebsaufwandquote (TER+(GAV))	0.27%	0.26%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.69%	6.60%	6.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.47%	5.73%	5.30%
Ausschüttungsrendite	2.86%	2.87%	2.94%
Anlagerendite	2.69%	6.60%	6.07%

## 2. Entgegennahme des Jahresberichts 2024/25

# Entgegennahme des Jahresberichts 2024/25

- Elektronische Zustellung an alle Anleger erfolgt (D / F)
- Auflage beider Versionen im Tagungsraum
- Jahresrechnungen und Revisionsbericht:  
Behandlung unter Traktandum 3
- Fragen und Bemerkungen zum ordnungsgemässen Versand  
des Jahresberichtes?
- **Antrag:**  
Der Stiftungsrat unterbreitet der Anlegerversammlung den Antrag auf  
Entgegennahme des Jahresberichts.



# 3. Jahresrechnung / Revisionsstellenbericht

---

## 3.1 Jahresrechnung der AG W 2024/25: Vermögensrechnung

		2025	2024
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		<b>2 130 397 693</b>	2 064 671 238
Umlaufvermögen		289 161 197	23 749 904
Anlagevermögen		2 101 481 496	2 040 921 334
<b>PASSIVEN</b>		<b>2 130 397 693</b>	2 064 671 238
<b>Fremdkapital</b>		<b>227 521 652</b>	228 841 230
Hypothekarschulden		110 000 000	110 800 000
Latente Steuern		90 099 700	92 684 700
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 902 876 041</b>	1 835 830 008
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	3 081 802	3 032 519
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	617.46	605.38
Ausschüttung je Anspruch	CHF	18.20	17.30

## 3.1 Jahresrechnung der AG W 2024/25: Erfolgsrechnung

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>84 248 182</b>		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
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>9 655 231</b>	<b>11.2</b>	11 492 646	13.9
Instandhaltung	8 444 449		9 446 252	
Instandsetzung	1 210 782		2 046 394	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>6 291 815</b>	<b>7.3</b>	6 180 938	7.5
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>68 301 136</b>	<b>100.0</b>	62 388 379	100.0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>1 919 240</b>	<b>2.8</b>	2 677 609	4.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 904 072</b>	<b>4.3</b>	2 430 946	3.9
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>63 776 107</b>		57 444 916	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>90 567 381</b>		48 118 198	

## 3.1 Jahresrechnung der AG W 2024/25: Ertragsverwendung

### ▪ Beschluss Stiftungsrat zur Ertragsverwendung:

	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
<b>Gesamtvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>12 750 786</b>

## 3.2 Jahresrechnung der AG G 2024/25: Vermögensrechnung

		2025	2024
		CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		<b>881 473 184</b>	875 759 889
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>11 091 244</b>	8 611 637
<b>Anlagevermögen</b>		<b>870 381 939</b>	867 148 252
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
<b>PASSIVEN</b>		<b>881 473 184</b>	875 759 889
<b>Fremdkapital</b>		<b>136 665 254</b>	126 760 271
Hypothekarschulden		105 000 000	88 800 000
Latente Steuern		20 188 600	26 016 300
<b>Nettovermögen</b>		<b>744 807 930</b>	748 999 618
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	<b>1 701 199</b>	1 698 602
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF	<b>437.81</b>	440.95
Ausschüttung je Anspruch	CHF	14.55	14.25

## 3.2 Jahresrechnung der AG G 2024/25: Erfolgsrechnung

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
<b>Nettoertrag Alleineigentum</b>	<b>21 440 573</b>	<b>71.1</b>	20 686 781	69.9
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>26 628 344</b>		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
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>2 746 077</b>	<b>9.1</b>	2 516 398	8.5
Instandhaltung	1 033 972		1 344 705	
Instandsetzung	1 712 105		1 171 693	
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>2 441 695</b>	<b>8.1</b>	2 368 236	8.0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>27 202 596</b>	<b>100.0</b>	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
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>1 441 932</b>	<b>5.3</b>	1 679 073	6.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 414 272</b>	<b>5.2</b>	1 178 045	4.4
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>24 763 576</b>		24 232 881	
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>18 820 013</b>		4 636 529	

## 3.2 Jahresrechnung der AG G 2024/25: Ertragsverwendung

- Beschluss Stiftungsrat zur **Ertragsverwendung**:

	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
<b>Gesamtvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>49 176</b>

## 3.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2024/25: Bilanz

	2025 CHF	2024 CHF
<b>AKTIVEN</b>	<b>3 491 345</b>	3 644 514
Bankguthaben, Kassa	56 127	100 761
Kurzfristige Forderungen	3 376 520	3 485 272
<b>PASSIVEN</b>	<b>3 491 345</b>	3 644 514
<b>Fremdkapital</b>	<b>210 926</b>	161 579
<b>Nettovermögen</b>	<b>3 280 419</b>	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

## 3.3 Jahresrechnung des Stammvermögens 2024/25: Erfolgsrechnung

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
<b>Ertrag</b>	<b>3 555 301</b>	2 958 599
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	2 472 605	2 031 371
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	1 037 707	873 378
<b>Aufwand</b>	<b>3 757 817</b>	3 665 862
Personalaufwand	2 564 238	2 468 094
Organe, Anlegerversammlung	290 956	311 450
Arbeitsleistungen Dritter	139 823	204 749
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	578 979	478 990
Verwaltungsaufwand	116 002	121 046
<b>Erfolg</b>	<b>-202 516</b>	-707 263

- **Beschluss Stiftungsrat zur Ertragsverwendung**  
(Antrag an die Anlegerversammlung):

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

## 3. Revisionsstellenbericht

---

- Bericht der Revisionsstelle BDO AG im Anhang des Geschäftsberichtes
- Ergänzungen durch den Revisor?
- Fragen zur Jahresrechnung / Revisionsstellenbericht?

## 3. Genehmigung durch Anlegerversammlung

---

### ▪ Anträge:

- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024/25 der Anlagegruppe W.
- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024/25 der Anlagegruppe G.
- Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024/25 des Stammvermögens der Anlagestiftung.

## 4. Entlastung des Stiftungsrates 2024/25

---

## 4. Entlastung des Stiftungsrates 2024/25

---

### ▪ Antrag:

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Entlastung des Stiftungsrates für das Geschäftsjahr 2024/25:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, PK der Post, Bern
- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, PK TX Group, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

# 5. Wahlen

---

## 5.1 Rücktritte / Austritte

---

- Keine

## 5.2 Wahl des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2025/26

---

## 5.2.1 Wiederwahl

---

### ▪ Antrag:

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die Wiederwahl der folgenden bisherigen Mitglieder des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2025/26:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, PK der Post, Bern
- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, TX Group AG, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

## 5.2.2 Neuwahl Nicole Dettwyler

---

### ▪ Person

- Jahrgang 1969, Schweizer Staatsbürgerin, wohnhaft in Arch
- lic. phil. nat. Universität Bern, Mathematikerin; Höhere Fachprüfung Pensionsversicherungsexperten
- Seit Dezember 2024 Vorsitzende der Geschäftsleitung der Sammelstiftung Symova
- Davor Geschäftsführerin von mehreren Pensionskassen auf Mandatsbasis bei Swiss Life (Pension Services) AG mit Leitungsfunktion; Pensionskassenberatung und Stiftungsratsmitglied einer Pensionskasse sowie Versicherungsmathematikerin
- Bei Wahl: Mitglied Ausschuss Compliance.



### ▪ Antrag:

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, Frau Nicole Dettwyler, Vertreterin der Sammelstiftung Symova, für die Amtsperiode 2025/26 neu in den Stiftungsrat zu wählen.

## 5.2 Wahl des Stiftungsrates für die Amtsperiode 2025/26

---

### ▪ Zuteilung Ausschüsse der Stiftungsratsmitglieder / Präsident für die Amtsperiode 2025/26

#### - Ausschuss Compliance:

- Sandra Bietenholz, unabhängig, Zürich; **Leiterin**
- Nicole Dettwyler, Sammelstiftung Symova, Bern
- Dominik Weber, unabhängig, Seon
- Marcel Weiler, TX Group AG, Zürich
- Pascal Woerlen, Caisse de Retraite du Groupe Pictet, Genf

#### - Ausschuss Anlagen:

- Markus Meyer, unabhängig, Hitzkirch; **Leiter**
- Sara Gabriel, Sammelstiftung Symova, Bern
- Thomas Inderwildi, Pensionskasse Post, Bern
- Daniel Rossacher, GAM Investment Management (CH) AG, Zürich
- Dominik Weber, unabhängig, Seon

#### - **Präsident:** Dominik Weber, unabhängig, Seon

## 5.3 Wahl der Revisionsstelle Geschäftsjahr 2025/26

---

- **Antrag:**

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, die BDO AG für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur ordentlichen Anlegerversammlung 2026) als Revisionsstelle wiederzuwählen.

# 6. Diverses

---

## 6.1 Anträge

---

- Es wurden keine Anträge eingereicht, welche formell hätten traktandiert werden können.
- Wortmeldungen?

## 6.2 50 Jahre assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

---

- **1975:** Gründung der ISP (Immobilienstiftung Schweizer Pensionskassen)
- **1999:** Gründung der IMG (Fondation de Placements Immobiliers) mit Übernahme sämtlicher Aktien der SIG (Société Immobilière Genevoise, deren Ursprünge gehen zurück bis 1853)
- **2000:** Gründung der IST Immobilien-Anlagestiftung durch die Fusion der ISP und der IMG, Schaffung der Anlagegruppen W und G, eigene Geschäftsstelle
- **2007:** Umfirmierung in assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, neuer Auftritt
- **2019/2020:** Dominik Weber als Stiftungsratspräsident und Christian Germann als Geschäftsführer übernehmen
- **2021:** Neuer Auftritt und Etablierung einer Geschäftsleitung
- **2023:** Organisatorischer Umbau von Generalisten hin zu Spezialisten: Portfoliomanager, Asset Manager, Bautreuhänder
- **1. Juli 2025:** Umzug vom Kreis 3 in den Kreis 5
- **12. September 2025:** Einweihungs- und Jubiläumsanlass an der Förrlibuckstrasse30



## 6.3 Nächste Anlegerversammlung

---

- 17. Juni 2026

## 6.4 Weiteres Programm

---

- Im Anschluss: **Kurzreferat Herr Arnold Seitz, Lindt & Sprüngli**, Senior Consultant Projects & Environment
- Im Anschluss: **Apéro** bis 12:30h in der Lounge
- Im Anschluss: **Mittagessen** bis ca. 14:30h in der Lounge, 2. Obergeschoss
- Im Anschluss: Optional: **Audioguide Museumstour** (ca. 45min)

Partnerschaftlich in  
die Zukunft investieren.

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

**assetimmo**

Immobilien-Anlagestiftung  
Badenerstrasse 329  
CH-8003 Zürich

+41 44 404 20 42  
info@assetimmo.ch  
www.assetimmo.ch

