26

assetimmo

26. Halbjahresbericht
2024/25

Inhalt

Bericht der Geschäftsleitung 4

Generelles Marktumfeld 4
Wohnimmobilien 5
Geschäftsimmobilien 6
Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Vermögens- 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. Nachdem die Teuerung und Inflationserwartungen wieder zurückgegangen sind, haben unter anderem die Währungshüter in der Schweiz, in der Europäischen Union und in den USA die Geldpolitik gelockert.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) konnte als erste der drei Nationalbanken bereits im Frühjahr 2024 die Leitzinsen um 0.25 Prozentpunkte von 1.75% auf 1.5% senken. Dieser Schritt war möglich, da die Teuerung seit einigen Monaten unter 2% und damit im von der SNB definierten Zielband gelegen hatte. Im April 2024 lag sie bei 1.4% und sank kontinuierlich auf 0.6% im Oktober 2024. Der Rückgang der Teuerung in der Schweiz hängt massgeblich mit den günstiger werdenden importierten Waren und Dienstleistungen zusammen. Dank dieser günstigen Inflationsentwicklung konnten im Juni und September 2024 zwei weitere Zinssenkungen um je 0.25 Prozentpunkte durchgeführt werden. Um die Preisstabilität mittelfristig zu gewährleisten, ohne dabei das Wirtschaftswachstum übermässig zu bremsen, schliesst die SNB weitere Zinssenkungen nicht aus.

Mit einigen Monaten Verzögerung waren auch in der Eurozone und in den USA die Bedingungen für Zinssenkungen gegeben. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins im Juni 2024 um 0.25 Prozentpunkte auf 3.75%. Im September 2024 folgte ein weiterer Zinsschritt von −0.25 Prozentpunkten. Nach den sehr hohen Inflationswerten im Herbst 2022 von über 10% hat sich die Teuerung in der Eurozone auf 2.0% im Oktober 2024 reduziert. Damit liegt sie nach 1.7% im Vormonat zum zweiten Mal seit Juli 2021 wieder im angestrebten Bereich von 0% bis 2%. Die US-Notenbank Fed führte im September 2024 zum ersten Mal seit Ausbruch der Corona-Pandemie eine Zinssenkung um 0.5 Prozentpunkte auf 4.75% bis 5% durch. Dieser Schritt wurde möglich, da sich die Inflation in den USA von Höchstwerten um 9% im Juni 2022 wieder deutlich abgeschwächt hatte. Im September 2024 lag sie mit 2.4% zwar noch über dem Zielband, doch die Währungshüter sind zuversichtlich, dass sich die Teuerung nachhaltig auf die 2%-Marke hinbewegt.

Entsprechend hat das Fed wie erwartet die Zinsen Anfang November um weitere 0.25 Prozentpunkte gesenkt und zwei Drittel der Marktteilnehmer erwarten im Dezember eine weitere Senkung. J.P. Morgan sieht in Europa deutliche Zeichen für einen Abschwung: Die Einkaufsmanagerumfragen für die Eurozone im September 2024 zeigten konjunkturelle Schwächen insbesondere in Deutschland und Frankreich. Dazu kommen eine gedrückte Konsumlaune sowie erste Anzeichen einer Abschwächung am Arbeitsmarkt. Die Experten erwarten, dass die EZB ihren Leitzins in kürzeren Abständen als bisher senken könnte. Für die Schweiz gehen Ökonomen der UBS bis Ende 2024 von einem BIP-Wachstum von 1.3% aus. Bereinigt um Sportereignisse läge es nur bei 0.9%. Während der inländische Konsum stabil bleibt, leidet die Industrie unter der schwachen Nachfrage aus der Eurozone. Besser sieht es in den USA aus: Deloitte prognostiziert ein BIP-Wachstum von 2.7% in diesem Jahr, welches unter anderem von den Leitzinssenkungen der Fed angetrieben werden sollte. Was hingegen die Wahl von Donald Trump zum 47. Präsidenten der USA für Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der folgenden Jahre haben wird, ist schwer abschätzbar.

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds haben 2024 bisher eine starke Performance gezeigt, was sich besonders in den Agios spiegelt. Das durchschnittliche Agio stieg von rund 17% Ende Dezember 2023 auf 26.2% Ende September 2024, während die YTD-Performance des Swiss Real Estate Index mit 9.8% sogar die des SMI (+9.3%) leicht übertrifft. Die Volatilität der kotierten Schweizer Immobilienfonds bleibt dabei mit rund 10% deutlich niedriger als die des Gesamtmarktes. Zum Vergleich ein Blick zurück: Ende Oktober 2023 war das durchschnittliche Agio der kotierten Immobilienfonds auf 6% gesunken. Innerhalb von elf Monaten hat es sich somit mehr als vervierfacht. Der Rendite-Spread von rund 240 Basispunkten zwischen der Ausschüttungsrendite kotierter Fonds und den 10-jährigen Eidgenossen bleibt hingegen stabil.

Einige Fonds weisen Agios von über 40% auf. Das ist ein Hinweis darauf, dass der Sektor solide bleibt und

das Interesse der Investoren an indirekten Immobilienanlagen nach wie vor hoch ist. Diese Entwicklung wird auch durch die steigende Anzahl an Kapitalmassnahmen bestätigt: Seit Jahresbeginn wurden rund fünfzehn Emissionen im Wert von über CHF 2.1 Milliarden durchgeführt, und bis Ende des Jahres sind noch weitere Kapitalerhöhungen in Höhe von etwa CHF 330 Millionen geplant.

In den vergangenen sechs Monaten haben sich die Hypothekenzinsen in der Schweiz insgesamt rückläufig entwickelt, insbesondere bei Festhypotheken mit längeren Laufzeiten. Für 10-jährige Festhypotheken sank der Richtzins im dritten Quartal 2024 von etwa 2.2% im Juni auf 1.8% Ende September 2024. Das Zinsband für diese Hypotheken bewegt sich aktuell zwischen 1.5% und 2.0%, was deutlich günstiger ist als noch zu Beginn des Jahres. Auch 5-jährige Festhypotheken zeigten einen ähnlichen Trend, wobei der durchschnittliche Zins von 2.1% im Juni 2024 auf 1.7% Ende September 2024 fiel. Saron-Hypotheken sind durch die Zinssenkungen der SNB ebenfalls günstiger geworden und liegen nun zwischen 1.6% und 2.0%, abhängig von der individuellen Marge der Banken. Insgesamt bevorzugen viele Hypothekarnehmer derzeit längere Festhypotheken, um sich die niedrigen Zinssätze langfristig zu sichern.

Wohnimmobilien

Gemäss Bundesamt für Statistik standen per 1. Juni 2024 schweizweit 51974 Wohnungen leer. Das entspricht 1.08% aller Wohneinheiten, im Vorjahr betrug die Leerwohnungsziffer noch 1.15%. Damals wurden zum gleichen Zeitpunkt insgesamt 2791 mehr leerstehende Wohnungen angeboten. Es handelt sich um den vierten Rückgang des Leerstands in Folge und entspricht im Vergleich zum Höchststand im Jahr 2020 einer Verringerung um 34%, für Mietwohnungen sogar 39%. In sechs der sieben Grossregionen wurden am Stichtag weniger freistehende Wohnungen gezählt, einzig in der Grossregion Zürich stieg die Leerstandsquote leicht an.

Nachdem die SNB 2022 die Leitzinsen in die Höhe geschraubt hatte, wurde das Wohnen zur Miete vorübergehend attraktiver als der Kauf eines Eigenheims. Seit der ersten Zinssenkung der SNB im Frühjahr 2024 und der daraus folgenden tieferen Hypothekarzinsen hat sich die Situation wieder ins Gegenteil verkehrt: Wohneigentum kostet mit den gängigen Finanzierungsprodukten bereits wieder weniger als das Mieten einer vergleichbaren Wohnung. Raiffeisen rechnet damit, dass der Kostenvorteil von Wohneigentum gegenüber der Miete je nach Finanzierungsmodell rund 15% bis 20% beträgt. Verglichen mit der Periode von 2015 bis 2022 fällt dieser Kostenvorteil jedoch nur rund halb so gross aus.

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 und wird 2024 gemäss einer Schätzung von Wüest Partner mit

rund 41500 Einheiten einen mehrjährigen Tiefstand erreichen. Ein kleiner Lichtblick bieten die Baugesuche, die gemäss Schätzungen im laufenden Jahr um 10% auf rund 55000 Wohnungen ansteigen sollen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Wohneigentum. Die Ökonomen der UBS gehen davon aus, dass im laufenden Jahr der Bestand bei Eigentumswohnungen um 0.8% und bei Einfamilienhäusern um 0.5% steigen dürfte. Beide Werte liegen klar unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 1.2% respektive 0.7%. Ein Eigenheimboom wie während der Pandemie ist jedoch eher unwahrscheinlich. Das liegt unter anderem an den höheren Preisen, einem moderat grösseren Angebot, der unterdurchschnittlichen Konjunktur und den leicht steigenden Arbeitslosenzahlen. Über das ganze Jahr hinweg rechnet die UBS bei Eigentumswohnungen mit einem Preisanstieg von 1.5% und bei Einfamilienhäusern von 1.0%.

Das Wachstum der Schweizer Bevölkerung hat sich abgeschwächt. Im ersten Halbjahr 2024 war die Zuwanderung in die Schweiz leicht rückläufig, gleichzeitig nahm die Auswanderung zu. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 ging die Nettozuwanderung um 6237 Personen auf 40936 Personen oder 0.46% zurück. Ein Grund für die geringere Zuwanderung war das schwächere Wirtschaftswachstum, welches sich auf dem Arbeitsmarkt in einem vergleichsweise tieferen Bedarf an ausländischen Arbeitskräften niederschlug. Für das Gesamtjahr 2024 rechnet Wüest Partner mit einem Bevölkerungswachstum von 95000 Personen, für das nächste Jahr mit 81000.

Angesichts der geringen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht weiterer Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten. Wüest Partner weisen im 3. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal eine Angebotsmietpreissteigerung von 3.8% aus, für das nächste Jahr prognostizieren sie einen moderateren Anstieg von 1.9%. Ein möglicher Rückgang des Referenzzinssatzes zeichnet sich frühestens für 2025 ab, was die Bestandesmieten senken dürfte.

Das knappe Angebot führt auch zu einem veränderten Umzugsverhalten. So sind gemäss BFS im Jahr 2022 mit 701000 Personen rund 8.9% weniger Bewohner umgezogen als 2020, wobei Umzüge innerhalb der Kantone besonders stark rückläufig waren. Regionen mit grosser Wohnungsknappheit wie beispielsweise Genf mit über 14 Jahren Verweildauer im Jahr 2024 liegen dabei deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 8,5 Jahren. Unterstützt wird diese Entwicklung auch von den in der langen Frist sinkenden Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, wohingegen die Angebotsmieten stetig gestiegen sind. Ein Umzug wird somit vergleichsweise teuer.

assetimmo hat in der Anlagegruppe W bis zum 30. September 2024 keine Transaktionen durchgeführt.

Geschäftsimmobilien

2023 ging die Nachfrage nach Büroflächen in der Schweiz deutlich zurück. Der Hauptgrund dafür lag gemäss CBRE bei der sich abschwächenden Konjunktur. Im 2. Quartal 2024 haben dann die Flächenanmietungen trotz einem geringen Beschäftigungswachstum von 1.7% und der Homeoffice-Tätigkeit vieler Büroangestellter wieder leicht zugenommen. 2023 fielen die Neubaubewilligungen für Büroflächen auf den tiefsten Stand seit dem Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2000. Das bewilligte Investitionsvolumen betrug nur CHF 875 Millionen – das sind 48% weniger als im zehnjährigen Durchschnitt. Seit dem 4. Quartal 2023 ziehen die Neubaubewilligungen auf tiefem Niveau leicht an und überschreiten per 3. Quartal 2024 für das vergangene Jahr wieder CHF 1 Mia. Im Zusammenspiel mit der anziehenden Nachfrage resultiert im 3. Quartal 2024 gemäss Wüest Partner ein Rückgang des Angebotes auf 3.38 Millionen m^2 beziehungsweise 3.7% des Büroflächenbestandes. Die Insertionsdauer der Objekte ist regional nicht einheitlich und stark von der Lage, der Grösse und dem Zustand der jeweiligen Liegenschaft abhängig. Im 1. Quartal 2024 lagen die mittleren Angebotsmieten 2.8% unter dem Vorjahresquartal, für das Gesamtjahr 2024 rechnet Wüest Partner jedoch mit einem marginalen Plus von +0.1%.

Die Schweizer Detailhandelsumsätze haben im August 2024 im Vorjahresvergleich real um 3.2% zugenommen. Dieses Wachstum ist in erster Linie auf den Inflationsrückgang zurückzuführen, nominal betrug das Wachstum 1.9%. Stützend wirken der Konsum der Schweizer Haushalte und ein anziehender Tourismus. Wüest Partner beobachtet insbesondere an den Toplagen ein verstärktes Interesse an Verkaufsflächen, was dort zu steigenden Mieten führt. Im Schweizer Durchschnitt entwickeln sich die Mietpreise hingegen rückläufig. Auch dieses Jahr dürfte der Onlinehandel weitere Marktanteile gewinnen und den stationären Handel unter Druck setzen, der somit anteilsmässig mit einer weiteren Schrumpfung konfrontiert ist. Zwar ist das Flächenangebot mit rund 640000 m^2 im

3. Quartal 2024 nicht mehr so hoch wie 2021, es liegt aber rund 10% über den Tiefstwerten von Ende 2022. Die Flächenausweitung gemessen an den Neubaubewilligungen bleibt moderat, womit sich kein zusätzlicher Druck auf die Mietpreise aufbauen sollte. Zwischen Mitte 2023 und Mitte 2024 sind die Mieten für Verkaufsflächen landesweit um 1.4% gesunken, bis Ende 2025 rechnen Wüest Partner mit einer weiteren Senkung um 1.5%.

assetimmo hat in der Anlagegruppe G bis zum 30. September 2024 keine Transaktionen durchgeführt.

Allgemeine Hinweise zum Halbjahresbericht bezüglich Vermögensrechnung und Planerfolgsrechnung

Bei der halbjährlichen Kontrolle der Entwicklung der Anlagegruppen überprüft die Geschäftsstelle alle relevanten Positionen der Liegenschaftenrechnungen und der Vermögensrechnung. Auf der Basis der detaillierten Analysen erstellt und publiziert sie eine Vermögensrechnung per 30. September 2024. Damit einhergehend ergibt sich je Anlagegruppe eine Erfolgsrechnung des ersten Semesters. Wichtige Elemente in den Kosten- und Ertrags positionen 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, vorbehältlich der Voraussehbarkeit der weiteren Entwicklung.

Der prognostizierte Ertrag pro Anspruch berücksichtigt die derzeit erwarteten effektiven Einnahmen und Ausgaben der Anlagegruppen. Ertrags- und aufwandswirksame Veränderungen im Liegenschaftenbestand 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 2024 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 2024 und Prognosen zu Ausschüttung und Renditen sind nicht revidiert. Die erzielten Netto- und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Zürich, im November 2024
Geschäftsleitung
assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorennummer 1049345

assetimmo

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 per Ende Juni 2024 erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 61.03% ausgeschöpft, dadurch sind 54009 neue Ansprüche hinzugekommen. In den Monaten Mai, August und September fanden drei Zessionen zwischen zwei abtretenden und zwei übernehmenden Anlegern von total 102590 Ansprüchen statt. Ordentliche Rücknahmen gab es im 1. Semester 2024/25 keine. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2024 beträgt 3086528.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2024 wurden von den Anlegern 7381 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2024 zur Zeichnung anzubieten. Die Ansprüche stiessen auf reges Interesse, alle Rücknahmen konnten wieder platziert werden.

Marktwert der Liegenschaften

Der Marktwert der Liegenschaften ist aufgrund der positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften gestiegen. 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 werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert der Liegenschaften der Anlagegruppe W ist in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres um insgesamt CHF 9560666 oder 0.47% auf CHF 2050482000 gestiegen. Um die Investitionen bereinigt, beträgt die Werterhöhung der wieder bewerteten Bestandesobjekte CHF 7502166 resp. 0.37%. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2024 enthalten.

Während sich die Erträge positiv entwickelt haben, liess sich bei den Diskontierungssätzen eine erneute Erhöhung beobachten. Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe W beträgt per Ende September 2024 2.72% und ist damit gegenüber dem Wert per 31. März 2024 um 0.03% gestiegen.

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden erneut rund 50% der Bestandesobjekte bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Trotz geringfügig gestiegener Diskontsätze führten deutlich höhere Marktmieten bei den meisten Liegenschaften zu Bewertungsanstiegen. Die Wertsteigerung der Bestandesliegenschaften beträgt in dieser Tranche CHF 17409000 nach Liquidationssteuern.

Im letzten Quartal erfolgen bei Bedarf Nachbewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte oder allfälliger wesentlicher Marktveränderungen.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen per 30. September 2024

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
Neu erworbene Bestandesobjekte			**CHF**	
keine			0	
Bauprojekte				
keine			0	
Total Zukäufe/Investitionen			**0**	

Projekte

Im laufenden Geschäftsjahr werden bei diversen Liegenschaften Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Insgesamt sind Investitionen im Umfang von rund CHF 6 190 518 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 2 939 818 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Zwischen dem 1. April 2024 und 30. September 2024 wurden keine Desinvestitionen vorgenommen.

Investitionen

In der Anlagengruppe Wohnen wurde im laufenden Geschäftsjahr keine Liegenschaft erworben. Es werden jedoch laufend Möglichkeiten zum Kauf oder von Sacheinlagen geprüft oder sind in Bearbeitung.

Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken sank gegenüber dem Wert per 1. April 2024 von CHF 110 800 000 auf CHF 104 900 000. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 5.43% der gehaltenen Liegenschaften per 1. April 2024 auf 5.12% per 30. September 2024 gesenkt.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2024 CHF 1 783 367 429. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 16 132 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2024 betrug CHF 1 854 881 784. Die Erhöhung um CHF 71 514 355 beinhaltet den Gewinn 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 3 123 260 zugenommen, was auf die Auswirkungen der Anpassungen an den Referenzzinssatz sowie den letztjährigen Kauf der neuen Liegenschaft in Genf zurückzuführen ist. Die Ertragsminderung durch Leerstände beträgt voraussichtlich CHF 2 540 448 oder rund 3.0% der Sollmieten, was einer leichten Erhöhung gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die erfolgswirksamen Aufwendungen für den Unterhalt der Immobilien werden voraussichtlich CHF 11 757 432 betragen und damit unter dem mittel- und langfristig erwarteten Wert von 1.2% des Versicherungswertes liegen.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 19.41. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 18.94 beträgt CHF 0.47. Sie ist auf höhere Einnahmen durch die Anpassung der Mieten an den gestiegenen Referenzzinssatz, auf den letztjährigen Zukauf einer Liegenschaft sowie auf tiefere Fremdkapitalkosten 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 17.60.

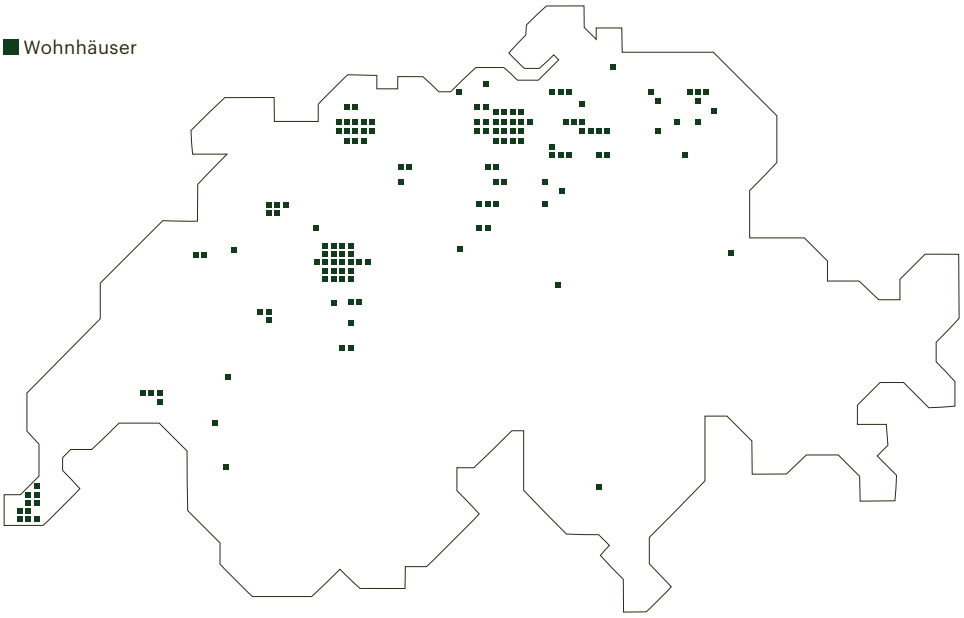
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2024 CHF 591.14. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2024 beträgt CHF 4.70. Sie ist insbesondere eine Folge der erwähnten positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften per 30. September 2024.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags ist vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 von CHF 588.08 auf CHF 600.96 (+2.2%) gestiegen.

Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir eine Nettorendite von 3.30% (Vorjahr 3.21%) und eine Anlagerendite von 4.78% (Vorjahr 2.69%).

Verteilung der Liegenschaften



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 30. September 2024

22.2%	Zürich
10.4%	Ostschweiz
9.0%	Innerschweiz
24.0%	Nordwestschweiz
16.5%	Bern
1.6%	Südschweiz
11.9%	Genfersee
4.4%	Westschweiz

Vermögensrechnung per 30. September

		2024 30. September CHF	2024 31. März CHF
AKTIVEN		**207 911 757 6**	**206 467 123 8**
Umlaufvermögen		**28 635 576**	**23 749 904**
Flüssige Mittel		8 749 654	5 559 817
Kurzfristige Forderungen		18 664 080	17 145 643
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 221 842	1 044 444
Anlagevermögen		**2 050 482 000**	**2 040 921 334**
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)		2 050 482 000	2 040 921 334
Miteigentumsanteile		0	0
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		**207 911 757 6**	**206 467 123 8**
PASSIVEN		**207 911 757 6**	**206 467 123 8**
Fremdkapital		**224 235 792**	**228 841 230**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		23 720 274	24 164 908
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 858 518	1 191 622
Hypothekarschulden		104 900 000	110 800 000
Rückstellungen		0	0
Latente Steuern		90 757 000	92 684 700
Nettovermögen		**185 488 178 4**	**183 583 000 8**
ANSPRÜCHE			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	**3 086 528**	**3 032 519**
Anzahl gekündigte Ansprüche, per November 2024	Anzahl	7 807	0
Werte pro Anspruch			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	591.14	586.44
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		18.94
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (1. April bis 30. September)	CHF	9.82	
Inventarwert je Anspruch	CHF	600.96	605.38
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF	19.41	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2024 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 600.66 ist im Kurswert per 1. November 2024 eingerechnet.

Planerfolgsrechnung 1. April bis 31. März

	2024/25 Planerfolgsrechnung CHF	%	2023/24 Abschluss CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	**64672381**	**75.5**	**62388379**	**75.6**
Mietertrag Netto	**82901537**		**80061963**	
Soll-Mietertrag	85610875	**100.0**	82487615	**100.0**
Minderertrag Leerstand	−2540448	−3.0	−2224937	−2.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	−150000	−0.2	−161535	−0.2
Mietfreie Zeiten	−18890	−0.0	−39180	−0.0
Unterhalt Immobilien	**11757432**	**13.7**	**11492646**	**13.9**
Instandhaltung	8817614		9446252	
Instandsetzung	2939818		2046394	
Operativer Aufwand	**6471724**	**7.6**	**6180938**	**7.5**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	467858	0.5	430704	0.5
./. Nebenkostenpauschalen	−49320	−0.1	−3660	−0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	500000	0.6	478703	0.6
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	120000	0.1
Versicherungen	1041800	1.2	792768	1.0
Bewirtschaftungshonorare	3125486	3.7	3040745	3.7
Vermietungs- und Insertionskosten	400900	0.5	239934	0.3
Steuern und Abgaben	985000	1.2	1081744	1.3
Nettoertrag Miteigentum	**0**		**0**	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	**64672381**	**100.0**	**62388379**	**100.0**
Nettoertrag Alleineigentum	64672381	100.0	62388379	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	**4081**	**0.0**	**99045**	**0.2**
Aktivzinsen	−177		52	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	4258		98993	
Finanzierungsaufwand	**2187810**	**3.4**	**2677609**	**4.3**
Hypothekarzinsen	1905340		2402060	
Sonstige Passivzinsen	27800		20689	
Baurechtszinsen	254670		254860	
Verwaltungsaufwand	**2844700**	**4.4**	**2430946**	**3.9**
Vergütung an Stammvermögen	2456700		2031371	
Schätzungsaufwand	218000		198350	
Prüfungsaufwand	60000		54733	
Übriger Verwaltungsaufwand	110000		146492	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**258163**		**66047**	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	890099		2634208	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	−631936		−2568161	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	**59902115**		**57444916**	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**0**		**0**	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	**59902115**		**57444916**	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	**26838866**		**−9326718**	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	27879300		10195687	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	−5096734		−25919305	
Veränderung latente Steuern	4056300		6396900	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**86740981**		**48118198**	

Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften
Valorennummer 1049349

assetimmo

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 per Ende Juni 2024 erhöhen. Die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage wurde zu 41.38% ausgeschöpft, dadurch sind 23 286 neue Ansprüche hinzugekommen. Im Monat Mai fand eine Zession über 13 608 Ansprüche statt. Eine ordentliche Rücknahme erfolgt keine. Die Zahl der Ansprüche per 30. September 2024 beträgt 1 721 888.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2024 wurden von den Anlegern 21 868 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, diese Ansprüche den bestehenden Anlegern per November 2024 zur Zeichnung anzubieten. Es wurden 4614 Ansprüche gezeichnet.

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 zwei Tranchen. Im Verlaufe des ersten Halbjahres wurden gemessen am Marktwert 48% bewertet. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 5 209 600 respektive 0.78% reduziert, primär durch marktbedingte Diskontsatzerhöhungen und Senkung der Marktmieten in einzelnen Liegenschaften. Die Werte der Liegenschaften des Portfolios im Miteigentum wurden um CHF 1 062 000 respektive 0.54% tiefer eingeschätzt.

Die Marktwerte unter Berücksichtigung der Investitionen/Desinvestitionen und der Marktwertveränderungen sind im Verlaufe des ersten Halbjahres um CHF 4 277 000 respektive 0.49% auf CHF 862 830 000 gesunken. Diese Veränderung ist in der Bilanz per 30. September 2024 enthalten.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz der Liegenschaften der Anlagegruppe G im Alleineigentum beträgt per Ende September 2024 2.87% und hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2024 um 0.06% erhöht. Der entsprechende Wert im Miteigentum beträgt per Ende September 2024 3.25%. Er hat sich damit gegenüber dem Stand per 31. März 2024 um 0.02% erhöht.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen per 30. September 2024

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investition/Marktwert	Bemerkungen
Neu erworbene Bestandesobjekte			**CHF**	
keine			0	
Bauprojekte				
Chêne-Bougeries	Montagne 136	100%	31 200 000	Ersatzneubau
Total Zukäufe/Investitionen			**31 200 000**	

VERKÄUFE/DESINVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Desinvestitionen	Bemerkungen
Verkaufte Bestandesobjekte			**CHF**	
keine			0	
Total Verkäufe/Devestitionen			**0**	

Im Verlaufe des Monats Oktober wurden weitere 52% des Bestandes bewertet. Die Resultate dieser Tranche sind in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund dieser Bewertungstranche ergab sich eine negative Veränderung der Marktwerte der Liegenschaften von CHF 5 439 481 nach Liquidationssteuern. Die Marktwertsenkung ist primär auf die weitere Erhöhung der Diskontsätze und Senkung der Marktmieten in einzelnen Liegenschaften zurückzuführen.

Im letzten Quartal erfolgen bei Bedarf Nachbewertungen aufgrund dannzumal abgeschlossener Instandsetzungsprojekte oder 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 24 371 000 geplant. Von dieser Summe werden voraussichtlich CHF 2 646 500 zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

Desinvestitionen

Im Allein- und im Miteigentum fanden zwischen 1. April 2024 und 30. September 2024 keine Verkäufe statt.

Investitionen

Zwischen dem 1. April 2024 und 30. September 2024 wurden keine Objekte im Allein- oder Miteigentum gekauft.

Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2024 von CHF 88 800 000 auf CHF 100 800 000. Die Fremdfinanzierungsquote ist von 10.24% der Liegenschaftswerte per 1. April 2024 auf 11.68% per 30. September 2024 gestiegen.

Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2024 CHF 724 794 540. Darin ist der Gewinnvortrag auf neue Rechnung von CHF 38 046 enthalten.

Das Nettovermögen per 30. September 2024 betrug CHF 744 856 699. Die Veränderung um CHF 20 062 159 beinhaltet den Ertrag des laufenden Geschäftsjahres, die Kapitalgewinne und -verluste inkl. der resultierenden Veränderungen der latenten Steuern sowie die Veränderung aufgrund der Wiederanlage der Ausschüttung.

Ertragsentwicklung/ Ausschüttung

assetimmo hat die Ertrags- und Kostenelemente einer internen Überprüfung unterzogen. Sie basiert auf aktualisierten Budgets. Der Sollmietertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 264 682 erhöht. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf CHF 3 179 793, respektive 10.6% der Sollmieten. Die Leerstandsquote kann somit im Vergleich zum Vorjahreswert von 12.7% 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 3 904 000 unterschreiten. Der Nettoertrag der Anlagen im Miteigentum wird gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um CHF 255 416 tiefer ausfallen. Die Reduktion beruht auf marktbedingt teilweise rückläufigen Mieterträgen sowie Leerständen. Des Weiteren wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Miteigentums-Anteile in Morbio Inferiore am Einkaufszentrum Serfontana sowie in Burgdorf am Neumarkt veräussert.

Der resultierende Ertrag pro Anspruch beträgt voraussichtlich CHF 13.51 und liegt damit CHF 0.76 unter dem Vorjahreswert. 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 13.50.

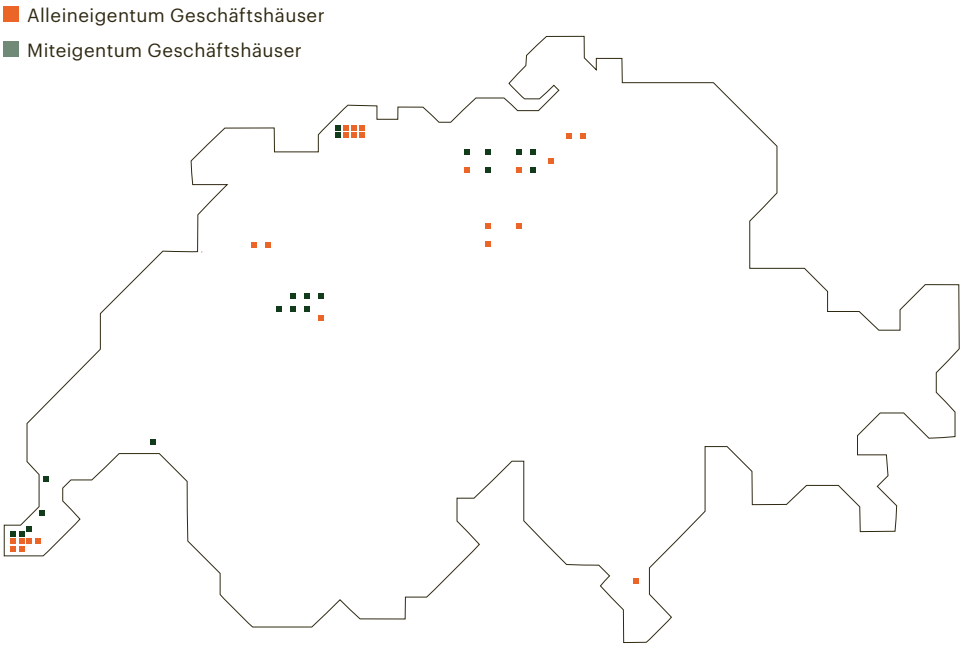
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs, Renditen

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2024 CHF 425.73. Die Abnahme gegenüber dem Wert per 1. April 2024 beträgt CHF 0.95 und resultiert aus den insgesamt negativen Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften.

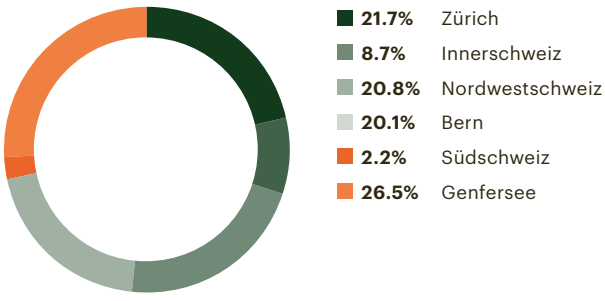
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenen Ertrags hat sich vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 von CHF 426.70 auf CHF 432.58 (+1.38%) erhöht.

Gemäss dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklungen erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr eine Nettorendite von 3.17% (Vorjahr 3.26%) und eine Anlagerendite von 2.17% (Vorjahr 0.71%).

Verteilung der Anlagen



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 30. September 2024



Vermögensrechnung per 30. September

		2024 30. September CHF	2024 31. März CHF
AKTIVEN		**878 884 217**	**875 759 889**
Umlaufvermögen		**16 015 239**	**8 611 637**
Flüssige Mittel		2 533 545	1 215 320
Kurzfristige Forderungen		8 046 257	7 262 432
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 435 437	133 885
Anlagevermögen		**862 868 978**	**867 148 252**
Langfristige Forderungen		38 978	41 252
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		31 200 000	31 200 000
Fertige Bauten (inkl. Land)		635 466 000	638 681 000
Miteigentumsanteile		196 164 000	197 226 000
Beteiligungen		0	0
Gesamtvermögen		**878 884 217**	**875 759 889**
PASSIVEN		**878 884 217**	**875 759 889**
Fremdkapital		**134 027 518**	**126 760 271**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		7 676 575	8 841 149
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 882 843	2 842 822
Hypothekarschulden		100 800 000	88 800 000
Rückstellungen		260 000	260 000
Latente Steuern		21 408 100	26 016 300
Nettovermögen		**744 856 699**	**748 999 618**
ANSPRÜCHE			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	**1 721 888**	**1 698 602**
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl	21 868	0
Werte pro Anspruch			
Kapitalwert je Anspruch	CHF	425.73	426.68
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF		14.27
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch 1. Semester (1. April bis 30. September)	CHF	6.85	
Inventarwert je Anspruch	CHF	432.58	440.95
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch Prognose ganzes Rechnungsjahr	CHF	13.51	

Die Differenz gegenüber dem per 30. September 2024 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 432.57 ist im Kurswert per 1. November 2024 eingerechnet.

Planerfolgsrechnung 1. April bis 31. März

	2024/25 Planerfolgsrechnung CHF	%	2023/24 Abschluss CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	**19837694**	**66.4**	**20686781**	**69.9**
Mietertrag Netto	**26152079**		**25571415**	
Soll-Mietertrag	29866901	**100.0**	29602219	**100.0**
Minderertrag Leerstand	–3179793	–10.6	–3744953	–12.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–216052	–0.7	–153457	–0.5
Mietfreie Zeiten	–318977	–1.2	–132394	–0.5
Unterhalt Immobilien	**3904000**	**13.1**	**2516398**	**8.5**
Instandhaltung	1257500		1344705	
Instandsetzung	2646500		1171693	
Operativer Aufwand	**2410385**	**8.1**	**2368236**	**8.0**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	132803	0.4	254310	0.9
./. Nebenkostenpauschalen	–1200	0.0	–180	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	278735	0.9	531310	1.8
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	–48023	–0.2
Versicherungen	367716	1.2	257544	0.9
Bewirtschaftungshonorare	718779	2.4	657690	2.2
Vermietungs- und Insertionskosten	377952	1.3	195511	0.7
Steuern und Abgaben	535600	1.8	520074	1.8
Nettoertrag Miteigentum	**5745551**	**100.0**	**6000967**	**60.8**
Mietertrag netto	5745551	100.0	9869476	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0	0.0	3868509	39.2
Operatives Ergebnis	**25583245**	**100.0**	**26687748**	**100.0**
Nettoertrag Alleineigentum	19837694	77.5	20686781	77.5
Nettoertrag Miteigentum	5745551	22.5	6000967	22.5
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	**319592**	**1.2**	**916161**	**3.4**
Aktivzinsen	150		823	
Aktivierte Bauzinsen	318700		158328	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	742		757010	
Finanzierungsaufwand	**1622000**	**6.3**	**1679073**	**6.3**
Hypothekarzinsen	1610000		1661126	
Sonstige Passivzinsen	12000		17947	
Baurechtszinsen	0		0	
Verwaltungsaufwand	**1327100**	**5.2**	**1178045**	**4.4**
Vergütung an Stammvermögen	1036000		873378	
Schätzungsaufwand	90000		117468	
Prüfungsaufwand	39000		33550	
Übriger Verwaltungsaufwand	162100		153649	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**79405**		**–513910**	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	94918		358414	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–15513		–872324	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	**23033142**		**24232881**	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	**–138**		**–2238049**	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	–138		–2238049	
Realisierter Erfolg	**23033004**		**21994832**	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	**–7102881**		**–17358303**	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	2190420		6671005	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	–16280501		–25358008	
Veränderung latente Steuern	6987200		1328700	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**15930123**		**4636529**	

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
2024	2 040 921 334	0.91	1 835 830 008	0.23	110 800 000	5.43
30.09.2024	**2 050 482 000**	**0.47**	**1 854 881 784**	**1.04**	**104 900 000**	**5.12**

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	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
30.9.2024	**3086528**	**1.78**	**591.14**	**19.41**	**17.60**	**3.30**	**4.78**

Bemerkungen/Hinweise:
Die erzielten Nettorenditen 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
30.9.2024	**862830000**	**–0.49**	**744856699**	**–0.55**	**100800000**	**11.68**

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1 049 349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage-Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	534 510		342.00				
2001	777 591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824 136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866 977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866 395	–0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1 004 875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1 040 508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1 267 954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1 312 706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1 368 141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1 414 735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1 471 268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1 582 481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1 645 202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1 714 066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1 714 066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1 711 851	–0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1 708 684	–0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1 696 010	–0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1 696 010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1 746 140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1 779 776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1 805 292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1 748 367	–3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
2024	1 698 602	–2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71
30.9.2024	**1 721 888**	**1.37**	**425.73**	**13.51**	**13.50**	**3.17**	**2.17**

Bemerkungen/Hinweise:
Die erzielten Nettorenditen 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
Web: www.assetimmo.ch

Gestaltung
Geyst AG, Zürich

Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich
WohnWerk, Basel

Die Bildwelt in diesem Halbjahresbericht ist entstanden unter der Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen des WohnWerk aus Basel.
Teilhaben, teilnehmen, Teil sein. Mitten in der Stadt, mitten im Leben. Unter diesem Motto setzt sich das WohnWerk seit 1917 dafür ein, dass Menschen mit einer Beeinträchtigung selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. In individuellen Wohn- und Arbeitsformen unterstützen sie ihre Klientinnen und Klienten darin ihr Potenzial zu entfalten und sich als eigenständig und selbständig zu erleben. Sie helfen ihnen ihre individuellen Talente und Fähigkeiten zu erkennen und begleiten sie bei der Verwirklichung ihrer Entwicklungsbedürfnisse.