

# **PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG**

**Halbjahresbericht**

**01.01.2023 - 30.06.2023**

Frontseite: Chemin des Lentillières, Crissier  
Seite 4: Vieux Port, Vouvry

# INHALT

<b>HALBJAHRESBERICHT 2023</b> .....	<b>5</b>
<b>WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN</b> .....	<b>6</b>
<b>ORGANISATION UND ORGANE</b> .....	<b>8</b>
<b>ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ</b>	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse .....	10
– Nachhaltigkeit .....	13
– Transaktionen und Neubauprojekte .....	15
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten .....	16
– Inventar der Grundstücke .....	17
<b>HALBJAHRESRECHNUNG</b>	
– Vermögensrechnung .....	19
– Erfolgsrechnung .....	20
– Entwicklung Anspruchsbestand .....	21
– Veränderung Nettovermögen .....	21
<b>ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ</b>	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse .....	23
– Nachhaltigkeit .....	26
– Transaktionen und Neubauprojekte .....	28
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten .....	29
– Inventar der Grundstücke .....	30
<b>HALBJAHRESRECHNUNG</b>	
– Vermögensrechnung .....	31
– Erfolgsrechnung .....	32
– Entwicklung Anspruchsbestand .....	33
– Veränderung Nettovermögen .....	33
<b>VERWALTUNGSRECHNUNG</b>	
– Vermögensrechnung .....	34
– Erfolgsrechnung .....	35



Les Vieilles Chenevières 76A-B, 80A-b , Port Valais

# HALBJAHRESBERICHT 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung hat sich im ersten Semester des Geschäftsjahres gut entwickelt und verzeichnete ein moderates, primär organisches, Wachstum des Anlagevermögens um 30 Millionen auf über 1.3 Milliarden Schweizer Franken. Das seit dem letzten Jahr veränderte Zinsumfeld bremst den Trend der sinkenden Diskontsätze und führt andererseits zu steigenden Mieterträgen. Vor diesem Hintergrund haben beide Anlagegruppen die Fremdfinanzierungsquoten reduziert. Die Anlagerenditen sind im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlich im ersten Semester.

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz verzeichnete im ersten Semester einen Anstieg des Anlagevermögens um CHF 13 Millionen. Das Wachstum ist auf Investitionen in die beiden laufenden Neubauprojekte und bei Umbauprojekten, sowie einen leicht negativen Bewertungseffekt bei der Bewertungsrunde Mitte Jahr, zurückzuführen. Während der Berichtsperiode wurden keine Transaktionen getätigt. Im Rahmen von zwei Kapitalabrufen wurde die Fremdfinanzierungsquote auf rund 15 Prozent (22 Prozent Ende 2022) reduziert. Die Anlagegruppe weist weiterhin ein gutes organisches Wachstumspotential auf. Bei den Entwicklungsprojekten wurde in Crissier (VD) die Vorlage des Gestaltungsplans im Juni von der Bevölkerung abgelehnt und damit das Projekt verzögert. Im November dieses Jahres wird die Gemeinde in Baar (ZG) über den Bebauungsplan des Spinnereiareals und eine Zonenplanänderung abstimmen.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz stieg im ersten Semester um 17 Millionen auf 414 Millionen Schweizer Franken. Während der Berichtsperiode konnte in Bülach (ZH) eine Landparzelle mit Neubauprojekt erworben und damit das Portfolio weiter diversifiziert werden. Ankäufe bleiben ein wichtiger Teil der Strategie, um das Portfolio zu erweitern und diversifizieren. Bei den Neubauprojekten wurde die Liegenschaft in Orbe (VD) per Mitte Jahr in die Bestandesliegenschaften übernommen mit einer Vollvermietung mit langfristigen Mietverträgen mit verschiedenen Betreibern. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in Boudry (NE) ist in der zweiten Jahreshälfte geplant. Im Rahmen eines Kapitalabrufes im ersten Semester wurde das Eigenkapital erhöht und die Fremdfinanzierungsquote auf aktuell 14.4 Prozent reduziert.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte bei beiden Anlagegruppen nach dem gleichen Modell wie im Vorjahr und wurde im Mai 2023 abgewickelt. Die Anleger hatten die Wahl zwischen der Barausschüttung und der kostenlosen Wiederanlage in die Anlagegruppe. Wie im Vorjahr entschied sich die grosse Mehrheit der Anleger für die Wiederanlage der Ausschüttung.

Die Anlegerversammlung fand am 26. Mai 2023 in Zürich statt. 22 Prozent der Stimmrechte waren direkt oder via Vollmacht vertreten. Die Anträge des Stiftungsrates wurden alle einstimmig angenommen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung der Anlagegruppen und der Verwaltungsrechnung wurden genehmigt. Dem Stiftungsrat, dem Anlagekomitee der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz und der Geschäftsführung wurde die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt und als Revisionsstelle wurde BDO AG, Zürich, für ein weiteres Geschäftsjahr bestätigt.

Alle Stiftungsräte stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2023 bis zur nächsten ordentlichen Anlegerversammlung gewählt. Philippe Augsburger wurde am 1. März 2023 vom Stiftungsrat als neuer Stiftungsrat und Ersatz von Alfred Theiler gewählt und von der Anlegerversammlung bestätigt.



**Philippe Augsburger**  
Präsident des Stiftungsrat a.i.



**Ruedi Stutz**  
Geschäftsführer

Zürich, 31. Oktober 2023

# WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

<b>ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ<sup>1</sup></b>	<b>30.06.2022 CHF</b>	<b>30.06.2023 CHF</b>
<b>Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)</b>		
Gesamtvermögen	848.0	902.0
Anlagevermögen	838.6	890.6
Nettovermögen	602.7	717.4
Fremdfinanzierungsquote	23.4%	14.6%
<b>Werte pro Anspruch (in CHF)</b>		
Kapitalwert	1'773.25	1'775.66
Nettoertrag Rechnungsperiode	21.88	19.55
Nettoinventarwert	1'795.13	1'795.21
<b>Performance-Kennzahlen (in %)<sup>2</sup></b>		
	<b>01.01. – 30.06.2022</b>	<b>01.01. – 30.06.2023</b>
Mietausfallquote	4.38	4.77
Betriebsgewinnmarge	60.93	61.06
TERISA (GAV) <sup>3</sup>	0.26	0.23
TERISA (NAV) <sup>3</sup>	0.36	0.30
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.67	0.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>3</sup>	2.41	0.27
Anlagerendite	3.34	0.24
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.13	1.66
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.75	0.61

**Wertpapiernummern**

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

**Valoren-Nr.**

11258967

**ISIN**

CH0112589673

<sup>1</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

<sup>2</sup> Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. Januar 2007, Stand 1. September 2016.

<sup>3</sup> Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode.

<b>ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ<sup>4</sup></b>	<b>30.06.2022 CHF</b>	<b>30.06.2023 CHF</b>
<b>Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)</b>		
Gesamtvermögen	386.7	423.9
Anlagevermögen	381.5	414.4
Nettovermögen	284.9	346.9
Fremdfinanzierungsquote	23.5%	14.4%
<b>Werte pro Anspruch (in CHF)</b>		
Kapitalwert	1'190.00	1'191.22
Nettoertrag Rechnungsperiode	25.04	20.68
Nettoinventarwert	1'215.04	1'211.90
<b>Performance-Kennzahlen (in %)<sup>5</sup></b>		
	<b>01.01. – 30.06.2022</b>	<b>01.01. – 30.06.2023</b>
Mietausfallquote	3.41	1.79
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	78.05	77.95
TERISA (GAV) <sup>6</sup>	0.23	0.22
TERISA (NAV) <sup>6</sup>	0.32	0.28
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.85	1.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>6</sup>	1.81	1.54
Anlagerendite	2.58	1.83
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.40	1.81
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	17.70	16.76
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.85	0.58

**Wertpapiernummern**

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

**Valoren-Nr.**

28252771

**ISIN**

CH0282527719

<sup>4</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

<sup>5</sup> Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. Januar 2007, Stand 1. September 2016.

<sup>6</sup> Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichtsperiode.

# ORGANISATION UND ORGANE PER 30. JUNI 2023

## Stiftungsrat

Philippe Augsburg, Präsident	Unabhängig
Christoph Syz, Vizepräsident	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Unabhängig
Christoph Vock	Unabhängig

## Geschäftsführer

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management AG
---------------	---------------------------------

## Verwaltung der Anlagestiftung und Management der Anlagegruppen

Patrimonium Asset Management AG

## Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

## Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

## Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

\* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

\*\* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat



# ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Poststrasse 180 , Spreitenbach

# Anlagentätigkeit und Ergebnisse

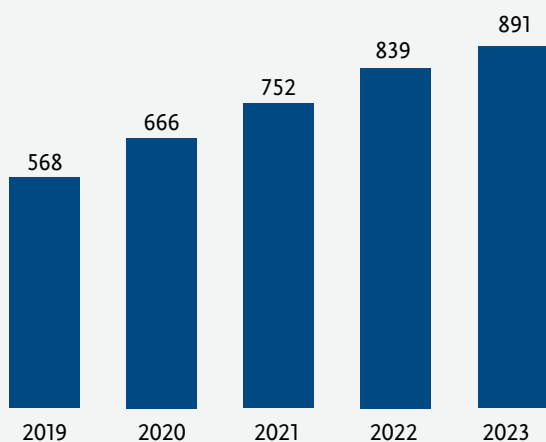
## Portfolioentwicklung

Im Laufe des ersten Halbjahres wurde keine Transaktionen getätigt. Bei den beiden laufenden Neubauprojekten in Kriens (LU) und Lausanne-Malley (VD) wurden in der Berichtsperiode rund CHF 10 Millionen investiert. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten weitere CHF 6 Millionen. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2023 auf CHF 891 Millionen (Vorjahr CHF 839 Millionen).

Per Ende Juni 2023 umfasst das Portfolio 62 (Vorjahr 61) Bestandesliegenschaften, zwei (zwei) Neubauprojekte und eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 49% (51%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 39% (36%) in der Deutschschweiz und 12% (13%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 39% (40%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 25% (25%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 14% (11%), der Südschweiz mit 12% (13%) und der Westschweiz mit 10% (11%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 83% (Vorjahr 87%), 7% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 10% (6%) eine kommerzielle Nutzung. Die Erhöhung des Anteils der kommerziellen Nutzung im Jahresvergleich ist auf die Akquisition der kommerziellen Liegenschaft in Kloten (ZH) und auf die Umklassifizierung der Baulandparzelle «En Chise» in Crissier (VD) von Wohnen in Kommerziell zurückzuführen. Es ist geplant, diese Liegenschaften zu entwickeln und in Wohnnutzung zu überführen. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 16.

## Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



## Neubauprojekte

Die Bauarbeiten für die Wohnliegenschaft in Kriens (LU) stehen kurz vor Abschluss. Die Wohnungen können per September 2023 bezogen werden. Die Liegenschaft entsteht im neuen Nidfeldquartier, einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-Areal im Minergie-Eco-Standard mit insgesamt rund 500 Wohnungen, 7'000 m<sup>2</sup> Büroflächen und 4'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Die Liegenschaft der Anlagegruppe umfasst insgesamt 104 Wohneinheiten (68 Studios in unterschiedlicher Grösse und 12 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern mit individuellen Badezimmern und einer Gemeinschaftsküche) und 31 Einstellhallenparkplätzen sowie Coworkingflächen und ein Gemeinschafts- sowie ein Fitnessraum. Die Hälfte der Wohnungen wird von Privera AG, Gümligen, im traditionellen Modell vermietet, die zweite Hälfte von Homenhancement SA, Genf, als möblierte Wohnungen im Rahmen von Kurzaufenthalten. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr gut und die meisten Wohnungen des traditionell vermieteten Teils werden bei Übergabe der Liegenschaft vermietet sein. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 23 Millionen mit einer Bruttorendite von rund 4.8%. Der erwartete Mietertrag p.a. beträgt rund CHF 1.1 Mio. Für die Architektur zeichnet sich Christ Gantenbein Architekten, Basel, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch Losinger-Marazzi AG, Luzern.

An der Rue du Grand Pré 8 und 10 in Lausanne-Malley (VD) entstehen zwei neue Gebäude mit insgesamt 76 Wohnungen. Der Rückbau der bestehenden Gebäude ist Ende letzten Jahres erfolgt. Der Neubau sollte Mitte 2024 abgeschlossen werden. Das Investitionsvolumen für den Neubau beläuft sich voraussichtlich auf rund CHF 23 Millionen und der erwartete Mietertrag auf rund CHF 1.6 Mio. Für die Architektur zeichnet sich Magizan SA, Lausanne, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

## Umbauprojekte

Die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft Rue du Lac 49 in Yverdon-les-Bains (VD), mit Baustart Juli 2022, stehen kurz vor Abschluss. Durch eine Umnutzung der ersten und zweiten Etage und den Ausbau des Dachgeschosses werden insgesamt 18 neue Wohnungen erstellt. Zusätzlich wurde die Gebäudehülle saniert. Für die Investitionskosten sind CHF 5.5 Millionen budgetiert. Der Sollmietertrag steigt von 478'000 auf CHF 664'000 p.a. Die neu erstellten Wohnungen werden per Januar 2024 vermietet. Die bestehende Ölheizung wird zu einem späteren Zeitpunkt an das Fernwärmenetz angeschlossen, sobald dieses verfügbar ist.

Für die Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) wurde die Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung im April 2023 erteilt. Die Liegenschaft wird komplett renoviert, die Büroflächen und ein Teil der Verkaufsflächen werden in kleine Wohnungen umgenutzt und bei den bestehenden grossen Wohnungen werden die Grundrisse verkleinert. Der Baustart ist für Frühjahr 2024 geplant, nach dem Auszug der Mieter. Das Investitionsvolumen wird sich auf rund CHF 14 Millionen belaufen.

Die energetische Sanierung der Liegenschaft am Chemin de l'Ancien-Péage 2 und 4 in Versoix (GE) wurde im Mai 2023 abgeschlossen. Dabei wurde die Aussenhülle isoliert. Auf dem Dach und an einer Fassade werden 2024 Solarpanels installiert. Bei der Heizung ist geplant, von Gas auf Fernwärme mit erneuerbarer Energie umzustellen. In einer zweiten Etappe ab November 2023, mit einer Bauzeit von einem Jahr, werden sämtliche Wohnungen renoviert. Hierfür ist ein Budget von CHF 5 Millionen vorgesehen.

Bei den Liegenschaften in Etoy (VD) und Bussigny (VD) sind energetische Sanierungen in Planung mit der Isolation der Aussenhülle und dem Ersatz der Gas- und Ölheizungen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Frühling 2024.

Für die Liegenschaft an der Hofackerstrasse 61 in Muttenz ist geplant 2024 einen Umbau durchzuführen. Dabei sollen die Zimmer vergrössert und mit Badezimmern und Küchen ausgestattet werden. Im Gegenzug ist geplant, die sehr grosszügigen Gemeinschaftsflächen zu reduzieren. Die Liegenschaft war seit dem Erwerb vor fünf Jahren an die Stiftung der Novartis für Erziehung, Ausbildung und Bildung vermietet und diente als Wohnheim für Lernende und Studierende.

Weitere Projekte sind in Planung mit dem Umbau der Liegenschaft in Bellinzona (TI) und einer Stockwerkerhöhung der Liegenschaft an der Wylerfeldstrasse 11 in Bern (BE) sowie eine teilweise Umnutzung der Büroliegenschaft an der Wangenstrasse 86a in Bern/BE.

## Entwicklungsprojekte

Für die 2021 bei der Sacheinlage der Cassa Pensioni di Lugano erworbenen Baulandparzellen an der Via Marco da Carona und Via Ferri (Rione Madonnetta) in Lugano (TI) ist ein Neubauprojekt mit dem Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 65 Wohnungen vorgesehen. Die Baubewilligung wurde im Februar 2023 beantragt und sollte bis Ende 2023 vorliegen. Zudem ist geplant, einen Teil der Wohnungen der Bestandesliegenschaft zu sanieren, um deren Attraktivität zu verbessern. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 35 Millionen und der voraussichtliche Baustart ist für 2024 geplant. Mit der Entwicklung wurde Implenia AG, Lugano, beauftragt. Für die Architektur zeichnet sich die Architektin Christina Guerra, Bellinzona, verantwortlich.

Bei der 2022 im Miteigentum (je 50%) mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz erworbenen Liegenschaft an der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) ist geplant, ab 2025 einen Neubau für ein Investitionsvolumen von rund CHF 42 Millionen zu erstellen. Nach Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton im letzten Jahr wurde das Projekt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hinsichtlich der Kosten und der Mietflächen optimiert. Es ist geplant, die Baubewilligung bis Ende 2023 zu beantragen. Insgesamt sollen auf dem Areal etwa 10'000m<sup>2</sup> neue Flächen für Wohnungen, Alterswohnungen, einem Hotel sowie für Arztpraxen und medizinische Nutzung entstehen. Mit der Entwicklung wurde die Firma HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt.

In Crissier hat die Bevölkerung im Juni 2023 den Gestaltungsplan «En Chise» mit der geplanten Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone abgelehnt. Das Grundstück behält seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die kurzfristige Erschliessung

des Grundstücks gegenüber einem neuen Bebauungsplanverfahren bevorzugt. Im Einvernehmen mit den anderen Miteigentümern werden die Bemühungen für eine langfristige Aufwertung dieses Grundstücks fortgesetzt. Die Parzelle wird neu als Bauland mit Gewerbenutzung zum Marktwert von Wüest Partner bewertet (bisher at cost bewertet).

Bei der Entwicklung des Areals der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Baar (ZG) ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen und eine Volksabstimmung zum Bebauungsplan und für eine Zonenplanänderung findet am 26. November 2023 statt. Bei einer Annahme kann mit der Ausarbeitung des Baugesuchs begonnen werden. Aufgrund bestehender Mietverträge mit langen Laufzeiten wird der Neubau voraussichtlich in zwei Etappen erfolgen. Der Bebauungsplan sieht eine gemischt genutzte Zone mit hohem Wohnanteil vor. Heute ist das Areal in der Arbeitszone mit rein gewerblicher Nutzung. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 70 Millionen veranschlagt. Das Büro für Architektur ilin in Zürich ist für die Architektur verantwortlich.

An der Muttenzerstrasse/Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) wird sich, aufgrund der vom Kanton geplanten Änderung der Strassenführung, der ursprünglich für Ende 2024 vorgesehene Baustart voraussichtlich um zwei Jahre verzögern. Die Gemeinde hat dem Quartierplan in der Vorprüfung 2022 zugestimmt. Es ist geplant, die Gewerbeliegenschaft mit einem Wohngebäude mit 86 Wohnungen zu ersetzen und den Aussenraum aufzuwerten (Verkehrsberuhigung). Das voraussichtliche Investitionsvolumen wird auf rund CHF 38 Millionen geschätzt. Halter AG, Münchenstein, ist mit der Entwicklung beauftragt. Das Büro Jessen Vollenweider, Basel, zeichnet sich für die Architektur verantwortlich.

Die 2022 erworbene gemischt genutzte Liegenschaft an der St.Jakob-Strasse 84 und 86 in Muttenz (BL) befindet sich im Quartier Apfhalter-Brügglimatt, für welches ein neuer Quartierplan ausgearbeitet wird. Ziel der Entwicklung ist eine Verdichtung und Erhöhung der Wohnnutzung. Aufgrund bestehender Mietverträge ist mit einem Baustart frühestens 2027 zu rechnen. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 15 Millionen im Falle eines Neubaus. Die Nachbarparzelle befindet sich ebenfalls im Entwicklungssperimeter und wurde 2021 von der Truststone real estate Sicav (ein von Patrimonium Asset Management AG verwalteter Fonds) erworben. Mit der Entwicklung des Areals wurde Losinger Marazzi AG, Basel, beauftragt.

Die ebenfalls 2022 neu erworbene Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) ist bis Ende 2025 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet. Während dieser Periode ist geplant, die Parzellen weiterzuentwickeln mit dem Ziel ab 2029 einen Neubau mit einem hohen Wohnanteil zu erstellen. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 55 Millionen geschätzt, wovon 49% auf die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz entfallen. Die Liegenschaft wird im Rahmen einer Miteigentümerschaft mit dem Patrimonium Swiss Real Estate (51%) gehalten.

## Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2023 belief sich auf 14.6% und wurde gegenüber dem Vorjahr (23.4%) reduziert. Die Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote beträgt neu 15 bis 20 Prozent. Die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote wurde durch den Abruf von Kapitalzusagen im November 2022 und April sowie Mai 2023 vorgenommen.

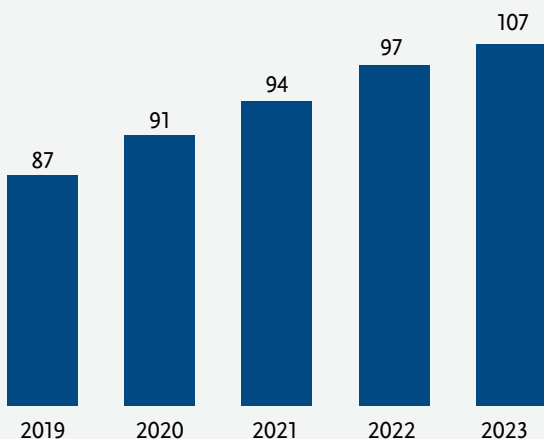
Die Verzinsung der durchschnittlichen Fremdfinanzierungen stieg auf 1.66% gegenüber dem Vorjahr (0.13%). Dies ist auf die Erhöhung des Leitzinses durch die SNB zurückzuführen. Im zweiten Halbjahr ist erneut mit einem moderaten Anstieg der durchschnittlichen Verzinsung zu rechnen.

Der Nettoertrag betrug im Halbjahr CHF 7.8 Millionen und liegt über dem Vorjahreswert (CHF 7.3 Millionen) und ist unter anderem auf die zusätzlichen Mietzinserträge der neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte Ende Mai 2023. Dabei wurden CHF 5.6 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 11.3 Millionen kostenlos wieder angelegt.

Die offenen Kapitalzusagen wurden im Rahmen von zwei Kapitalabrufen im April und Mai 2023 abgerufen und zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote und der Finanzierung der laufenden Projekte verwendet. Per Ende Juni 2023 bestanden keine offenen Kapitalzusagen mehr (Vorjahr CHF 52 Millionen).

### Anzahl Anleger per 30. Juni



## Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 17.6 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 16.7 Millionen) dank dem Erwerb der Liegenschaften in Muttenz (BL), Freiburg (FR) und Kloten (ZH) im letzten Jahr. Zudem konnten seit Anfang Jahr Mietzinserhöhungen durchgeführt werden aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise und des Referenzzinssatzes.

Die Mietausfallquote liegt mit 4.8% leicht über dem Vorjahr (4.4%). Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 4% gegenüber dem Vorjahr (3.5%). Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass nach der Gesamtanmietung der Liegenschaft in Grand-Lancy, die Wiedervermietung der grossen Anzahl Studios etwas mehr Zeit beansprucht. Die Liegenschaft hat 74 Studios, wovon 29 noch nicht wiedervermietet werden konnten. Wir gehen davon aus, dass die Absorption der restlichen Studios noch ein paar Monate dauern wird.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 14.3% (Vorjahr 11.5%) bei der Instandhaltung und 10.4% (14.4%) bei der Instandsetzung und lagen damit insgesamt etwas unter Vorjahresniveau.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 16.6% unter dem Vorjahr (18.7%) welches hauptsächlich durch einmalige Ausgaben für die Zustandsanalyse und Energieverbrauchsmessungen aller Liegenschaften belastet wurde.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist mit 61.06% gegenüber dem Vorjahr (60.93%) praktisch unverändert.

Der Nettoertrag des Halbjahres betrug CHF 7.8 Millionen (Vorjahr 7.3 Mio.). Die Zunahme erklärt sich durch die höheren Mietzinseinnahmen. Zusammen mit der Neubewertung von ungefähr der Hälfte des Portfolios und der Berücksichtigung der neuen Steuersätze für Grundstückgewinnsteuern im Kanton Basel-Stadt (Erhöhung ab 2023) resultierte ein Gesamterfolg von CHF 1.7 Millionen (Vorjahr 19.9 Mio.). Die Reduktion des Gesamterfolgs ist auf das Resultat der Bewertungsrunde der Portfolihälfte per Mitte Jahr zurückzuführen. 2022 resultierte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 12.6 Millionen, in diesem Halbjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 6.1 Millionen.

## Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 30. Juni 2023 wurden 38 Liegenschaften neu bewertet. 7 Liegenschaften wurden höher, 16 tiefer und 15 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.06% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.02%). Bei 13 Liegenschaften wurde der Discountsatz um 0.10% erhöht. Die Bandbreite der Discountsätze liegt damit zwischen 2.60% und 3.90% (Vorjahr 2.6% und 3.95%). Höhere Marktmieten und IST-Mieten wirkten sich positiv auf die Bewertungen aus, während aus leicht höheren Kosten ein negativer Effekt resultierte. Insgesamt wurde diese Portfolihälfte um rund ein Prozent tiefer bewertet.

# Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe hat für die Datenerhebung und das Monitoring von Energieverbrauchsdaten und Emissionswerten sowie der Modellierung einer Renovationsplanung 2021 die Firma Signa-Terre beauftragt.

Die Anlagegruppe beabsichtigt, dank verbesserter Dämmstandards bei Neu- und Umbauten, der energetischen Sanierung von Altbauten und dem Ersatz von fossilen Wärmeträgern (Heizöl und Gas) für Heizzwecke durch nicht-fossile Energieträger (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik etc.) die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch in den nächsten Jahren zu senken.

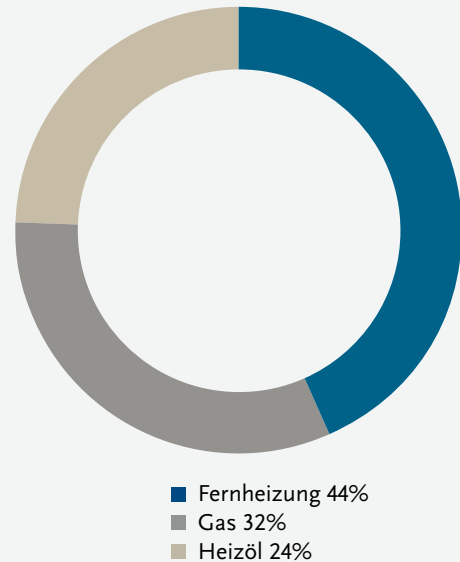
Im ersten Halbjahr 2023 wurde die Sanierung der Aussenhülle der Liegenschaft in Versoix (GE) abgeschlossen. Mit dieser Sanierung wird ein hoher Energieeffizienzstandard (haute performance énergétique) erreicht. Es ist weiter geplant, die Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss zu ersetzen.

In Rümlang (ZH) wurde die Ölheizung durch Fernwärme mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel) ersetzt.

Bei der Liegenschaft in Bussigny (VD) haben die Sanierungsarbeiten begonnen mit dem Ziel, die Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen sowie die Gebäudehülle zu isolieren.

Die Anlagegruppe publiziert die 2022 von KGAST eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

**Energiemix**  
Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



<b>Kennzahlen</b>		<b>(31.12.2022)</b>	<b>(31.12.2021)</b>
<b>1</b>	<b>Abdeckungsgrad</b>		
	Wärme	79%	72%
	Allgemeinstrom	90%	78%
<b>2</b>	<b>Energieträgermix *</b>		
	Fernwärme	44%	29%
	Gas	32%	33%
	Heizöl	24%	33%
<b>3</b>	<b>Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)</b>		
	Wärme	13'994'531 kWh	13'100'272 kWh
	Allgemeinstrom	986'575 kWh	815'663 kWh
<b>4</b>	<b>Energieintensität</b>		
	Wärme	411 MJ/m <sup>2</sup> /an	430 MJ/m <sup>2</sup> /an
	Allgemeinstrom	6.91 kWh/m <sup>2</sup>	6.76 kWh/m <sup>2</sup>
<b>5</b>	<b>Treibhausgasemissionen</b>	2'641 Tonnen CO <sub>2</sub>	2'880 Tonnen CO <sub>2</sub>
<b>6</b>	<b>Intensität der Treibhausgasemissionen</b>	23.04 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	28.16 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

\* enthält nur Energieträger, für welche die Verbrauchsdaten bei der Erhebung zur Verfügung standen



Bild: Yannic Bartolozzi

Aimé-Steinlen 10, Lausanne

## Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2023

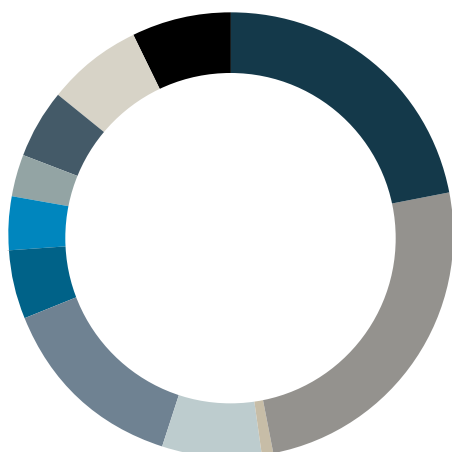
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2023	5'881'550
Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 30.06.2023	4'062'754
<b>Total</b>		<b>9'944'304</b>



Haldenstrasse 1-5, Baar

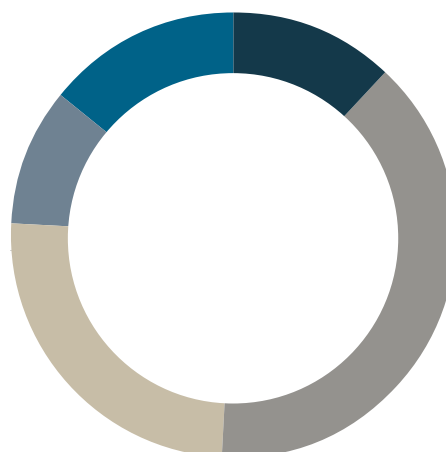
# Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2023

**Nach Kantonen**  
Basis Marktwert nach Wüest Partner



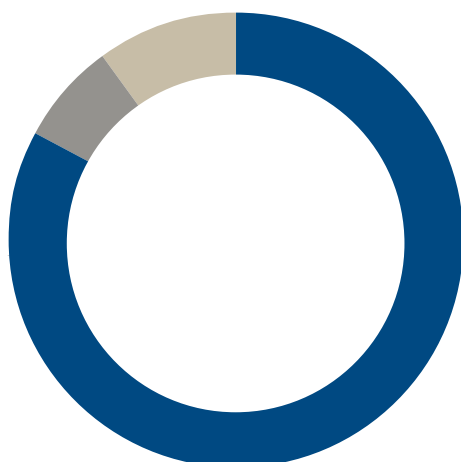
- GE 22%
- VD 25%
- FR 1%
- AG 7%
- BS 14%
- VS 5%
- BL 4%
- ZG 3%
- BE 5%
- NE, SG, SO, ZH, LU 7%
- TI 7%

**Nach Marktregionen**  
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



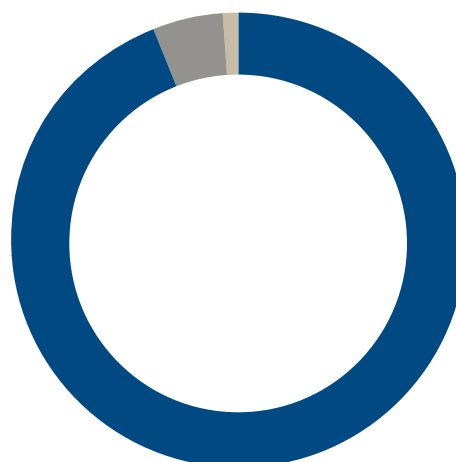
- Südschweiz 12%
- Westschweiz 10%
- Genfersee 39%
- Deutschschweiz andere 14%
- NW-Schweiz 25%

**Nach Nutzungsarten**  
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Wohnen 83%
- Gemischt 7%
- Kommerziell 10%

**Nach Objektstrategien**  
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 94%
- Neubauprojekte 5%
- Bauland 1%



# Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2023

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>1830</b>	<b>52</b>	<b>570'980'915</b>	<b>697'673'586</b>	<b>14'647'910</b>	<b>-614'252</b>	<b>4.2%</b>
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'098'000	81'267	-2'991	3.7%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'260'000	594'002	-13'885	2.3%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'042	11'010'000	252'646	-10'547	4.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'412'724	17'758'661	354'099	-21'056	5.9%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'394'095	8'775'027	171'720	-14'525	8.5%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'824'049	4'946'000	128'897	-285	0.2%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'717'000	82'610	-2'620	3.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'837'000	83'540	-7'400	8.9%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'736'000	74'451	-	0.0%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'231'000	66'434	-2'254	3.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'247'000	249'795	-4'970	2.0%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'150'000	276'250	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 50,52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'030'000	171'654	-5'760	3.4%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	32'010'000	555'419	-9'922	1.8%
Basel	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'496'218	67'680'000	1'237'995	-41'897	3.4%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'172'000	66'022	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'675'954	14'290'000	286'897	-7'569	2.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'589'762	264'276	-3'450	1.3%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	13'330'000	233'406	-1'634	0.7%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'169'531	57'339'066	1'141'497	-253'818	22.2%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'819'860	11'290'000	261'534	-	0.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'400'948	18'710'000	375'953	-3'842	1.0%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'366'824	20'363'207	457'136	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	27'594'200	28'018'956	567'766	-	0.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'932'000	141'030	-35'807	25.4%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'983'000	96'786	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'098'000	88'962	-1'562	1.8%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'378'746	10'630'000	175'712	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'531'000	225'882	-29'801	13.2%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'880'000	294'495	-3'730	1.3%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	23'169'922	22'872'953	346'151	-	0.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'608'167	6'915'588	115'020	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'870'000	160'594	-570	0.4%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'254'445	4'819'923	100'725	-9'406	9.3%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'787'412	58'064'310	1'062'471	-2'340	0.2%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'070'000	98'612	-	0.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'239'508	11'330'000	270'105	-600	0.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'021'000	179'896	-900	0.5%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'760'000	342'581	-19'139	5.6%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'550'000	545'524	-7'038	1.3%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'590'000	191'821	-411	0.2%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	71'819	-60	0.1%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'069'000	261'172	-14'600	5.6%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'670'000	337'089	-5'366	1.6%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'594'000	125'857	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'888'501	5'998'000	128'066	-11'250	8.8%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'666'214	14'219'444	372'376	-19'801	5.3%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	0	14'579'427	14'880'000	327'047	-8'936	2.7%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'094'000	135'704	-10'200	7.5%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'176'712	12'558'689	301'571	-23'645	7.8%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'933'000	67'014	-665	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'343'000	48'562	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>152</b>	<b>40</b>	<b>62'752'344</b>	<b>60'102'286</b>	<b>942'280</b>	<b>-37'821</b>	<b>4.0%</b>
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'519'782	9'932'050	221'273	-22'158	10.0%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'420'863	20'798'418	254'115	-663	0.3%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	11'959'439	11'835'022	134'923	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'059'000	150'822	-15'000	9.9%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	13'005'719	12'477'796	181'147	-	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>1</b>	<b>178</b>	<b>75'223'621</b>	<b>77'714'032</b>	<b>2'055'655</b>	<b>-189'826</b>	<b>9.2%</b>
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'107'828	8'656'000	142'301	-	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'111'037	6'869'501	107'037	-13'200.00	12.3%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'532'486	11'111'723	288'151	-	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'014'047	27'027'607	853'914	-151'271.00	17.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'458'224	24'049'200	664'252	-25'355.00	3.8%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>1983</b>	<b>272</b>	<b>708'956'881</b>	<b>835'489'904</b>	<b>17'645'845</b>	<b>-841'899.00</b>	<b>4.8%</b>
NEUBAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>180</b>	<b>0</b>	<b>41'095'791</b>	<b>46'837'209</b>	<b>-5'329</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
Kriens	Nidfelfdstrasse 2u-v	LU	-	104	0	20'069'881	20'766'802	-	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	21'025'910	26'070'406	-5'329	-	0.0%
TOTAL NEUBAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>180</b>	<b>0</b>	<b>41'095'791</b>	<b>46'837'209</b>	<b>-5'329</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
BAULAND										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8'682'316</b>	<b>8'259'000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>2163</b>	<b>272</b>	<b>758'734'988</b>	<b>890'586'113</b>	<b>17'640'516</b>	<b>-841'899.00</b>	<b>4.8%</b>

7 Ohne Berücksichtigung von Inkassoverlusten

# Halbjahresrechnung

## Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

### Vermögensrechnung<sup>8</sup>

<b>AKTIVEN</b>	<b>30.06.2022</b> <b>CHF</b>	<b>30.06.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'464'850	2'221'760
Kurzfristige Forderungen	7'108'502	8'790'746
Aktive Rechnungsabgrenzungen	859'241	440'086
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>9'432'593</b>	<b>11'452'592</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	8'652'417	8'259'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	29'601'117	46'837'209
Fertige Bauten (inkl. Land)	762'102'324	772'578'075
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	38'230'172	62'911'829
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>838'586'030</b>	<b>890'586'113</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>848'018'623</b>	<b>902'038'705</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9'652'063	11'473'371
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'189'407	5'305'694
Hypothekarschulden	196'401'285	130'063'000
Latente Steuern	32'085'250	37'805'012
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>245'328'005</b>	<b>184'647'077</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>602'690'618</b>	<b>717'391'628</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>848'018'623</b>	<b>902'038'705</b>

<sup>8</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

# Erfolgsrechnung<sup>9</sup>

	01.01. - 30.06.2022 CHF		01.01. - 30.06.2023 CHF	
<b>Mietertrag netto</b>	<b>15'974'239</b>	<b>95.6%</b>	<b>16'798'620</b>	<b>95.2%</b>
Soll-Mietertrag (netto)	16'705'113	100.0%	17'640'516	100.0%
Minderertrag Leerstand	-715'311	-4.3%	-828'085	-4.7%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-15'563	-0.1%	-13'811	-0.1%
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-4'326'710</b>	<b>-25.9%</b>	<b>-4'351'060</b>	<b>-24.7%</b>
Instandhaltung	-1'925'279	-11.5%	-2'520'610	-14.3%
Instandsetzung	-2'401'431	-14.4%	-1'830'450	-10.4%
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3'124'968</b>	<b>-18.7%</b>	<b>-2'942'389</b>	<b>-16.6%</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-27'738	-0.2%	-14'927	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-928'240	-5.6%	-905'074	-5.1%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-169'990	-1.0%	-236'092	-1.3%
Versicherungen	-196'427	-1.2%	-207'616	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-601'356	-3.6%	-776'588	-4.4%
Vermietungs- und Insertionskosten	-38'256	-0.2%	-38'736	-0.2%
Steuern und Abgaben	-564'919	-3.4%	-547'071	-3.1%
Übriger operativer Aufwand	-598'042	-3.6%	-216'285	-1.2%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8'522'561</b>	<b>51.0%</b>	<b>9'505'171</b>	<b>53.9%</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>389'926</b>	<b>2.3%</b>	<b>209'849</b>	<b>1.2%</b>
Zinsertrag	77'234	0.5%	16'058	0.1%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Sonstige Erträge	312'692	1.9%	193'791	1.1%
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-202'402</b>	<b>-1.2%</b>	<b>-1'300'189</b>	<b>-7.4%</b>
Hypothekarzinsen	-155'723	-0.9%	-1'261'775	-7.2%
Sonstige Passivzinsen	-46'679	-0.3%	-38'414	-0.2%
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'504'055</b>	<b>-9.0%</b>	<b>-1'250'286</b>	<b>-7.1%</b>
Management fee	-1'390'332	-8.3%	-1'113'507	-6.3%
Honorare Anlagekomitee	-3'612	0.0%	-	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-39'600	-0.2%	-39'600	-0.2%
Schätzungsaufwand	-45'000	-0.3%	-67'199	-0.4%
Revisionsaufwand	-25'511	-0.2%	-29'980	-0.2%
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>	<b>138'467</b>		<b>646'180</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	138'467		646'180	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>7'344'497</b>		<b>7'810'725</b>	

<sup>9</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg Rechnungsjahr</b>	<b>7'344'497</b>	<b>7'810'725</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)</b>	<b>12'550'118</b>	<b>-6'081'859</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne	16'849'204	2'246'844
Nicht realisierte Kapitalverluste	-694'292	-6'044'284
Veränderung latente Steuern	-3'604'794	-2'284'419
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>19'894'615</b>	<b>1'728'866</b>

<b>ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND</b>	01.01. - 30.06.2022 Ansprüche	01.01. - 30.06.2023 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	328'754.0801	350'481.4663
Ausgaben	6'982.7168	49'133.0090
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	335'736.7969	399'614.4753

<b>ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN</b>	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	584'078'698	642'644'210
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	-	78'650'009
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage)	-	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-13'478'917	-16'912'885
Wiederanlage	12'196'223	11'281'427
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	19'894'615	1'728'866
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>602'690'618</b>	<b>717'391'628</b>

# ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Route des Granges-St-Martin 1-3, Orbe

# Anlagetätigkeit und Ergebnisse

## Portfolioentwicklung

In der Berichtsperiode wurde eine Akquisition getätigt und damit das Portfolio auf sechzehn Liegenschaften erweitert. In Bülach (ZH) konnte im März 2023 ein Grundstück mit Neubauprojekt für ein Gesundheitsgebäude erworben werden. Mit dieser Transaktion setzt die Anlagegruppe ihr Wachstum und die Diversifikation fort. Zusätzlich zu dieser Akquisition wurden Investitionen in die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU), Orbe (VD), Boudry (NE) und neu Bülach (ZH) in Höhe von insgesamt CHF 17.4 Millionen getätigt. Das Neubauprojekt in Orbe wurde am 30. Juni 2023 fertiggestellt und wird neu unter den fertigen Bauten bilanziert. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen eines Teils des Portfolios per 30. Juni 2023 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode auf CHF 414 Millionen (30. Juni 2022 CHF 382 Millionen). Ende Juni 2023 setzte sich das Portfolio aus 11 (10) Bestandesliegenschaften, drei (3) Neubauprojekte und zwei (2) Grundstückparzellen zusammen.

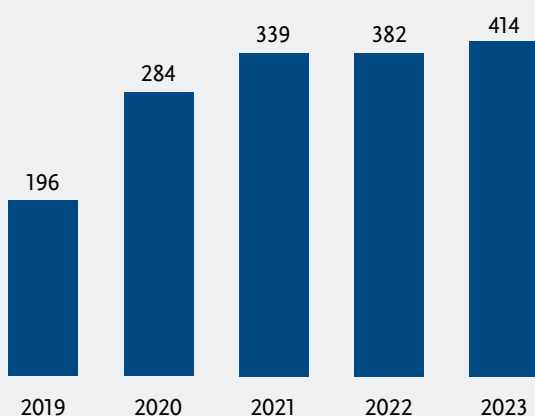
Mit Blick auf die Nutzungsstruktur auf Basis der Sollmieterträge entfallen 42% (30. Juni 2022: 48%) des Portfolios auf Kliniken, 21% (20%) auf medizinische Zentren, 17% (12%) auf altersgerechtes Wohnen, 10% (10%) auf Pflegeheime, 3% (4%) auf Wohnungen, 2% (2%) auf andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 5% (4%) auf übrige Nutzung.

Nach Abschluss der Neubauprojekte in Kriens, Boudry und Bülach werden 36% des Sollmietertrags durch Kliniken, 18% durch medizinische Zentren, 23% durch Alterswohnungen, 14% durch Pflegeheime, 3% durch Wohnnutzung, 2% durch andere Nutzungsformen im Gesundheitssektor und 4% durch übrige Nutzung erzielt.

Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen entfallen auf 73% (78%) auf medizinische Nutzung, 17% (11%) auf Alterswohnen und 10% (11%) auf übrige Nutzung.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 85% (Vorjahr 82%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 12% (15%) als Neubauprojekte und 3% (3%) als Bauland geführt. Die Reduktion der Quote Neubauprojekte ist auf den Abschluss des Neubauprojekts in Orbe per 30. Juni 2023 zurückzuführen. Eine weitere Reduktion dieser Quote ist mit

### Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



dem Abschluss des Neubauprojektes in Boudry in der zweiten Jahreshälfte 2023 zu erwarten. Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 29. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2023 16.8 Jahre (17.7 Jahre).

## Käufe Liegenschaften

### Kauf Baulandparzelle mit Neubauprojekt in Bülach (ZH)

Im März 2023 wurde ein Kaufvertrag für ein Grundstück und einem Neubauprojekt eines Gesundheitsgebäudes mit der Steiner AG unterzeichnet. Die Liegenschaft entsteht unmittelbar neben dem Bahnhof Bülach im neuen «Glasiquartier», einem gemischt genutzten Areal mit insgesamt rund 580 Wohnungen, 62 Alterswohnungen, einem Pflegezentrum mit 40 Zimmern, Restaurants, Läden und Gewerbe. Das Glasiquartier ist bis auf das Neubauprojekt der Anlagegruppe fertiggestellt und vermietet.

Die Liegenschaft wird 4'135 m<sup>2</sup> medizinisch genutzte Flächen auf fünf Geschossen umfassen. Mit der Realisierung ist Steiner AG als Totalunternehmer beauftragt. Der Subunternehmer des Totalunternehmers ist die Firma Frutiger AG. Das Gebäude wird im Edeldrohbau geliefert. Das Investitionsvolumen des Neubauprojekts beträgt rund CHF 22.3 Millionen mit einer erwarteten Bruttorendite von rund 4.5%. Die Grundsteinlegung wird im September 2023 erfolgen. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. Steiner AG ist für die Erstvermietung beauftragt. Fortgeschrittene Gespräche wurden bereits mit mehreren Akteuren im Gesundheitsbereich geführt. Für den Neubau besteht eine Mietgarantie von zwei Jahren.

## Abgeschlossene Neubauprojekte

### Neubauprojekt «Rive Droite» Alterswohnungen und medizinisches Zentrum in Orbe (VD)

Zwei miteinander verbundene Gebäude wurden Ende Juni 2023 von Orlati Real Estate SA fertiggestellt. Die Firma CSC Costruzioni SA, Niederlassung Lausanne, wurde mit der Bauausführung beauftragt. Der Neubau umfasst 77 Alterswohnungen und Gemeinschaftsräume, ein medizinisch-soziales Zentrum und mehrere medizinisch genutzte Flächen in den Erdgeschossen und Untergeschossen, mit Ärzten, Physiotherapeuten, Osteopathen sowie einer Tiefgarage mit 96 Auto- und 5 Motorradabstellplätzen.

Mit der Firma Swiss Evolife AG wurde ein 20-jähriger Mietvertrag als Betreiber der Alterswohnungen abgeschlossen. Mit Vertragsbeginn ab 1. September 2023. Die Stiftung Saphir betreibt ab 1. September 2023 und für die nächste 20 Jahre eine Wohngemeinschaft für Senioren. Es handelt sich um ein vom Kanton Waadt unterstütztes Pilotprojekt mit Einzelzimmern, eigenem Bad und Gemeinschaftsräumen: Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse. Die Stiftung bietet Unterstützung bei den Aktivitäten des täglichen Lebens und Grundpflegeleistungen. Ein Sozialmedizinisches Zentrum mit dem allgemeinen Auftrag, abhängigen, gesundheitlich beeinträchtigten oder behinderten Menschen zu helfen, in

ihrem Lebensumfeld zu bleiben. Zu diesem Zweck erbringt sie Leistungen zur Förderung, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer Gesundheit, zur Maximierung ihres Autonomiegrades, zur Aufrechterhaltung ihrer sozialen Integration und zur Erleichterung der Unterstützung durch ihr Umfeld; Arztpraxen mit Allgemeinärzten, Physiotherapeuten und Osteopathen ergänzen das Dienstleistungsangebot in der Liegenschaft. Alle Mietverträge haben eine Laufzeit von 20 Jahren.

Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 37.4 Millionen, die jährlichen Mieteinnahmen auf CHF 1.68 Millionen (Mietbeginn Juli 2023) und damit mit einer Bruttorendite von 4.5%.

Die Liegenschaft befindet sich an einem gut erschlossenen Standort an der Orbe im rasch wachsenden Stadtteil Moulin und Gruvatiez.

## Laufende Neubauprojekte

### Neubauprojekt Pflegeheim «Carpe Diem» mit Alterswohnungen in Boudry (NE)

Nachdem es Verzögerungen beim Bau gegeben hat, verlaufen die Arbeiten seit Anfang des Jahres planmässig und die Fertigstellung ist für Mitte November dieses Jahres geplant. Der Mietbeginn ist erwartet auf Anfang Januar 2024 bei einer Mietdauer von 20 Jahren. Das Pflegeheim wird den neuen kantonalen Architekturstandard erfüllen. Die Modularität und Flexibilität des Gebäudes, die Grösse der Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Flächen für das Personal wurden überarbeitet. 57 vom Kanton bewilligte Pflegebetten wird das Pflegeheim umfassen. Daneben wird im Neubau ein Anbau mit 19 altersgerechten Wohnungen erstellt. Für den Betrieb wird das Unternehmen EMS Les Peupliers SA, das seit mehr als 30 Jahren ein Pflegeheim mit 37 Betten in Boudry betreibt, verantwortlich zeichnen. Das Projekt wird durch Implenia AG, Dietlikon, als Totalunternehmer realisiert. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, von Weinbergen umgebenen Wohnquartier. In der Region ist aufgrund der demografischen Entwicklung künftig mit einer hohen Nachfrage nach Pflegeheimplätzen und Alterswohnungen zu rechnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauland und das Neubauprojekt beläuft sich auf rund CHF 31 Millionen.

### Neubauprojekt Seniorenresidenz in Kriens (LU)

Nach dem Baustart im Januar 2022 sind die Bauarbeiten für die Seniorenresidenz in Kriens planmässig verlaufen. Die geplante Fertigstellung ist im Juni 2025. Die relativ lange Bauzeit begründet sich in der Entwicklung des neuen Quartiers, das in zwei Phasen erfolgt. Die Liegenschaft entsteht im neuen Nidfeldquartier, einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-Areal im Minergie-Eco-Standard mit insgesamt rund 500 Wohnungen, 7'000 m<sup>2</sup> Büroflächen und 4'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Die Residenz wird 61 Alterswohnungen, Gemeinflächen und medizinisch genutzte Flächen im Erdgeschoss und ersten Stockwerk umfassen. Die Alterswohnungen werden mit dem Label «LEA» (Living Every Age) zertifiziert werden. Der Wahl des Betreibers der Alterswohnungen wird in den nächsten Monaten evaluiert. Mit der Realisierung der Überbauung ist Losinger Marazzi AG als Totalunternehmer beauftragt. Das Investitionsvolumen des Projekts beträgt rund CHF 33.8 Millionen.

## Umbauprojekte

### Projekte in Freiburg (FR), La-Chaux-de-Fonds (NE) und Muttenz (BL)

Die Anlagegruppe hatte im Jahr 2021 zwei Baugesuche für die Aufstockung bestehender Gebäude in der Rue de la Jardinière 155 in La Chaux-de-Fonds und in der Rue Georges-Jordil 2-4 in Freiburg eingereicht. Im Laufe des ersten Halbjahres 2023 wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung in La Chaux-de-Fonds erteilt. Die Aufstockung um zwei Stockwerke plus Attika für eine Gesamtfläche von 1'500 m<sup>2</sup> soll die Schaffung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen und von Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität ermöglichen. Aufgrund der seit dem Baugesuch verstrichenen Zeit müssen die Projektkosten und die Rentabilität des Projekts erneut überprüft werden, bevor die Bauarbeiten beginnen können.

Die Baugenehmigung für das Aufstockungsprojekt in Freiburg ist aufgrund eines Einspruchs gegen das Projekt weiterhin hängig. Die fortgeschrittenen Gespräche, die derzeit mit den Einsprechern geführt werden, lassen eine Einigung in den nächsten Monaten erwarten. Mit dem Bau von zwei zusätzlichen Stockwerken sollen SIA-Norm 500 konforme Wohnungen für ältere Menschen entstehen.

In Muttenz im «Rennbahntower» sind die Ausbauarbeiten für die Geschosse vier bis sechs abgeschlossen. Die vierte Etage wird ab August 2023 von der Rennbahnklinik und einem HNO-Zentrum betrieben (Mietbeginn August 2023). Die Stockwerke fünf und sechs wurden von der Staatsanwaltschaft und der Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität des Kantons Baselland im März 2023 bezogen (Mietbeginn September 2022). Die Ausbauarbeiten des 7. Stockwerks für ein noch zu findenden potenziellen Mieter steht noch aus. Derzeit laufen Gespräche mit zwei potenziellen Mietern.

## Entwicklungsprojekte

### Entwicklungsprojekt Route de Villars 37 in Freiburg (FR)

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe die heute gemischt genutzte Liegenschaft, als Au Parc Hôtel bekannt, an der Route de Villars 37, Freiburg (FR) im Miteigentum (50%) mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz, welche die anderen 50% erwarb. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals Freiburg. Aktuell sind die Flächen hauptsächlich als Hotel, Büro/Arztpraxen und Verkaufsflächen sowie einige Wohnungen genutzt. Es ist geplant, das Areal ab Ende 2025 neu zu überbauen das bestehende Gebäude abzureissen. Ein Entwicklungsprojekt ist mit HRS Real Estate AG, St-Sulpice in Erarbeitung. Es ist geplant, den Wohnanteil zu erhöhen sowie die für Gesundheitsnutzung vorgesehenen Flächen auszubauen. Nach Workshops mit der Gemeinde und dem Kanton im Jahre 2022 wurde das Projekt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hinsichtlich der Kosten und der Mietflächen optimiert. Es ist vorgesehen, auf dem Areal insgesamt über 10'000 m<sup>2</sup> Fläche mit Wohnungen, Alterswohnungen, Patientenhotel und Mietflächen für Aktivitäten, insbesondere Praxen und medizinische Nutzung zu bebauen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 42 Millionen.



### Baulandparzelle "En Chise" in Crissier (VD)

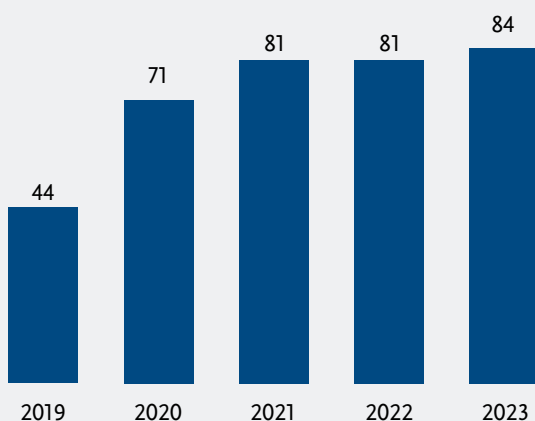
Im Dezember 2019 hat die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Millionen einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier erworben. Die Baulandparzelle befindet sich gegenüber dem Quartier Oasis an einem für die Entwicklung der Gemeinde zentralen Standort, da sie neuere Quartiere mit dem alten Dorfkern verbindet. Die Parzelle ist gut erschlossen und eine direkte Busverbindung nach Lausanne ist geplant.

Auf der Parzelle sollte das geplante Quartier «En Chise» mit Wohnen und kommerziellen Aktivitäten entstehen. Im Juni 2023 hat die Bevölkerung von Crissier den Gestaltungsplan mit der geplanten Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone an einer Volksabstimmung abgelehnt. Das Grundstück behält seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Im Moment werden die verschiedenen Entwicklungsalternativen geprüft und die Bemühungen um eine langfristige Aufwertung des Grundstücks fortgesetzt. Die Parzelle wird neu als Bauland mit Gewerbenutzung zum Marktwert von Wüest Partner bewertet (bisher at cost bewertet).

### Grundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ). Das Grundstück hat eine Fläche von 7'546 m<sup>2</sup> und grenzt an die bestehende Parzelle mit der AMEOS Seeklinikum Brunnen. Mit dem Kauf kann die Anlagegruppe unter anderem die Wachstumsbedürfnisse der Klinik am Standort in den kommenden Jahren sicherstellen. Die Parzelle Nr. 2292 befindet sich im Zentrum von Ingenbohl-Brunnen und ist das Ergebnis der Teilung der zentralen Parzelle Nr. 825 im Rahmen des Verkaufs der Seeklinik Brunnen AG an die AMEOS-Gruppe. Im Jahr 2018. Die Parzelle Nr. 2292 war historisch Teil des Areals des ehemaligen Park Hotels, der heutigen Seeklinik. Das Grundstück liegt in der Mischzone und ist Teil des 2005 vom Kanton Schwyz genehmigten Quartierplans («Aeskulap-Klinik»). Der bestehende Quartierplan erlaubt den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m<sup>2</sup>. Die Zone lässt verschiedene Nutzungen zu. Die Machbarkeitsstudie des beauftragten Stadtplaners bestätigt, dass die Zusammenlegung der beiden Parzellen möglich wäre. Damit könnte die bebaubare Fläche optimiert werden. Derzeit werden Schritte mit den kommunalen und kantonalen Behörden unternommen, um einen neuen Bebauungsplan zu

### Anzahl Anleger per 30. Juni



erstellen, der den bestehenden Park und die Bäume beibehält und gleichzeitig eine Verdoppelung der bebaubaren Fläche ermöglicht. Das Verfahren soll bis März 2026 dauern.

## Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2023 belief sich auf 14.4% (30.06.2022: 23.5%) und liegt damit innerhalb der neuen festgelegten strategischen Bandbreite von 15-20%. Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen stieg im Vergleich zum 30. Juni 2022 von 0.40% auf 1.81%. Alle neuen Finanzierungen wurden mit einer kurzfristigen SARON-Hypothek mit einer Laufzeit von einem Monat abgeschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2023 0.58 Jahre (Vorjahr 0.85 Jahre). Die kürzere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss der SARON-Hypotheken und die bevorstehenden Fälligkeiten der beiden Festhypotheken zurückzuführen.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 35'609'981 ausgegeben (Kapitalerhöhung und Wiederanlage Ausschüttung). Im April 2023 wurde das Eigenkapital im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 25.8 Millionen erhöht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte per Juni 2023. Dabei wurden CHF 3.0 Millionen in bar ausgeschüttet und CHF 9.8 Millionen kostenlos wieder angelegt. Per Ende Juni 2023 waren keine Kapitalzusagen offen (Vorjahr CHF 54 Millionen).

## Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 7.5 Millionen und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 7.1 Millionen). Zurückzuführen war dies auf die Indexierung der Mietzinsen und den Erwerb im ersten Semester 2022 der Liegenschaft in Villars 37 in Freiburg (FR). Die Mietausfallquote ist von 3.4% auf 1.8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Grund dafür ist die Vermietung der Stockwerke 4 bis 6 im Rennbahntower in Muttenz. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 2.7% gegenüber 3.6% im Vorjahr. Der Anteil des Betriebsaufwands an den Sollmieteinnahmen war mit 9.0% leicht höher als Vorjahr (8.8%) aufgrund der höheren Steuern und Abgaben, insbesondere für das Gebäude in OASSIS Crissier, dessen Steuerschätzung nach dem Bau revidiert wurde. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 78.0% gegenüber 78.1% im 1. Halbjahr 2022. Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 5.9 Millionen (1. Halbjahr 2022: CHF 5.9 Millionen). Der Gesamterfolg beträgt CHF 6.4 Millionen (1. Halbjahr 2022: CHF 7.2 Millionen). Dies ergibt sich aus der Wertentwicklung aus der Schätzungsrunde von Wüest Partner.

## Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2023 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von acht Liegenschaften. Drei Liegenschaften wurden höher bewertet und fünf Liegenschaften wurden tiefer bewertet. Insgesamt ist der Marktwert leicht gesunken. Die angewendeten Diskontsätze wurden um durchschnittlich fünf Basispunkte erhöht. Die Bandbreite der Diskontsätze geht von 2.70% bis zu 3.90%.

# Nachhaltigkeit

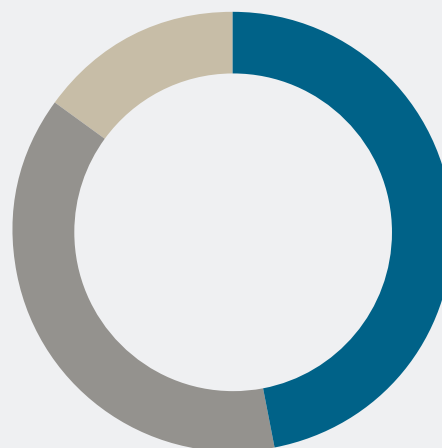
Die Anlagegruppe hat für die Datenerhebung und das Monitoring von Energieverbrauchsdaten und Emissionswerten sowie der Modellierung einer Renovationsplanung 2021 die Firma Signa-Terre beauftragt.

Die Anlagegruppe beabsichtigt, dank verbesserter Dämmstandards bei Neu- und Umbauten, der energetischen Sanierung von Altbauten und dem Ersatz von fossilen Wärmeträgern (Heizöl und Gas) für Heizzwecke durch nicht-fossile Energieträger (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik etc.) die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch in den nächsten Jahren zu senken.

Die Liegenschaften in Crissier (VD), Muttenz (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) und Brunnen (SZ) sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die laufenden Neubauprojekte in Kriens (LU), Bülach (ZH) und Boudry (NE) werden einen hohen Energieeffizienzstandard erreichen. Die Liegenschaft in Orbe (VD) wird SEED zertifiziert. Die Zertifizierung zeichnet sich durch eine umfassende und anspruchsvolle Methode aus, die im Rahmen eines Aktionsplans für Nachhaltigkeit definiert ist. 30 nachhaltige Leistungsziele, die in 60 Indikatoren unterteilt sind, müssen erreicht werden, um die SEED Zertifizierung zu erhalten. Jeder der Indikatoren wird anhand quantifizierter Zielwerte beurteilt, die in den verschiedenen Phasen (Planung, Umsetzung und Betrieb) eingehalten werden müssen.

Die Anlagegruppe publiziert die 2022 von KGAST eingeführten einheitlichen Kennzahlen zur Nachhaltigkeit.

**Energiemix**  
Basis Energiebezugsfläche nach Signa-Terre



■ Fernheizung 47%  
■ Gas 38%  
■ Heizöl 15%

Kennzahlen	(31.12.2022)	(31.12.2021)
<b>1 Abdeckungsgrad</b>		
Wärme	100%	66%
Allgemeinstrom	97%	35%
<b>2 Energieträgermix *</b>		
Fernwärme	47%	43%
Gas	38%	57%
Heizöl	15%	0%
<b>3 Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)</b>		
Wärme	351 MJ/m <sup>2</sup> /an	338 MJ/m <sup>2</sup> /an
Allgemeinstrom	38.29 kWh/m <sup>2</sup>	9.46 kWh/m <sup>2</sup>
<b>4 Energieintensität</b>		
Wärme	351 MJ/m <sup>2</sup> /an	338 MJ/m <sup>2</sup> /an
Allgemeinstrom	38.29 kWh/m <sup>2</sup>	9.46 kWh/m <sup>2</sup>
<b>5 Treibhausgasemissionen</b>	984 Tonnen CO <sup>2</sup>	268 Tonnen CO <sup>2</sup>
<b>6 Intensität der Treibhausgasemissionen</b>	23.65 kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17.17 kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\* enthält nur Energieträger, für welche die Verbrauchsdaten bei der Erhebung zur Verfügung standen



Kriegackerstrasse 100, Muttenz

Bild: Yannic Bartolozzi

# Transaktionen und Neubauprojekte

## 01.01. – 30.06.2023

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Investitionen
Bülach, Traftostrasse 1 (ZH)	01.03.2023	2'455'381
<b>Total</b>		<b>2'455'381</b>

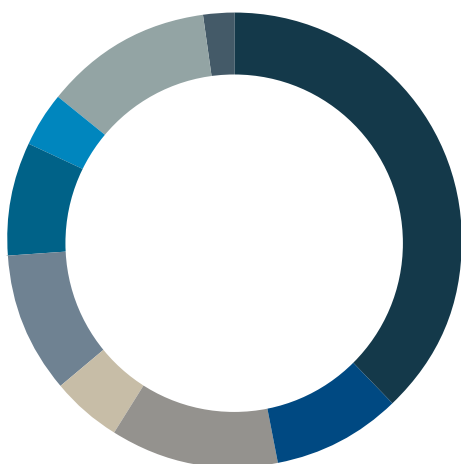
NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 30.06.2023	3'997'204
Orbe, Route des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 30.06.2023	7'253'589
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2023	6'121'754
Bülach, Traftostrasse 1 (ZH)	01.03. - 30.06.2023	4'687'252
<b>Total</b>		<b>22'059'799</b>



Visualisation, Bauprojekt in Bülach

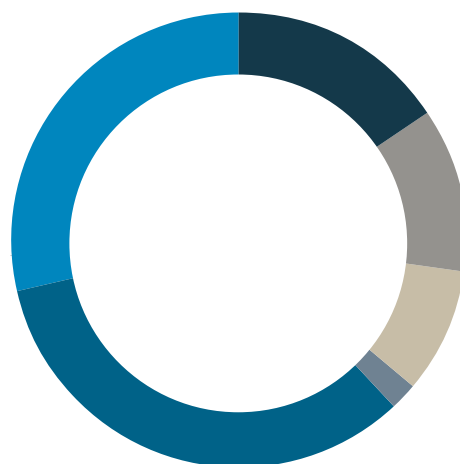
# Portfolio Struktur per 30. Juni 2023

**Nach Marktregionen**  
Basis Marktwert nach Wüest Partner



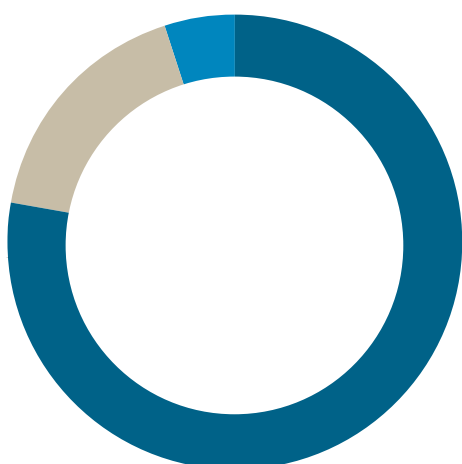
- VD 38%
- BE 9%
- FR 12%
- GE 5%
- SZ 10%
- NE 8%
- LU 4%
- BL 12%
- ZH 2%

**Nach Regionen**  
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



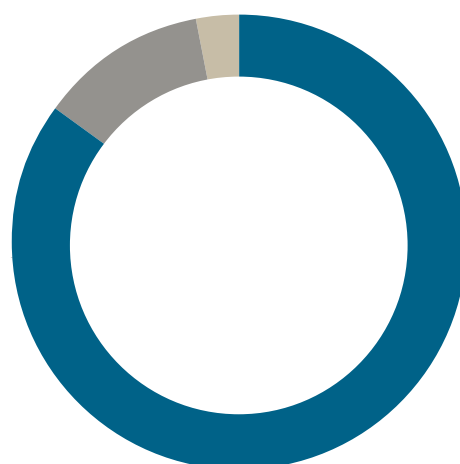
- Innerschweiz 14%
- NW-Schweiz 12%
- Bern 9%
- Zürich 2%
- Genfersee 34%
- Westschweiz 29%

**Nach Nutzungsarten**  
Basis Sollmieteinnahmen



- Mit medizinischer Nutzung 78%
- Ohne medizinische Nutzung 17%
- Übrige Nutzung 5%

**Nach Objektstrategien**  
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 85%
- Neubauprojekte 12%
- Bauland 3%

# Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2023

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>330'376'640</b>	<b>352'431'321</b>	<b>7'456'454</b>	<b>-133'823</b>	<b>1.8%</b>
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'400'000	787'296	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	51'101'310	50'478'488	1'086'185	-130'031	12.0%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'415'286	31'597'594	879'861	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'260'000	107'874	-160	0.1%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	11'956'444	11'835'022	134'923	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'648'162	20'103'200	544'016	-3'632	0.7%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'769'726	5'565'969	139'100	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'904'096	32'749'135	859'344	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	51'942'925	58'830'000	1'655'362	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'690'033	60'340'000	1'262'493	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'337'386	38'271'912	-	-	-
NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>50'113'257</b>	<b>50'535'283</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Boudry	Repaires 3	NE		27'781'505	27'781'505	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU		15'454'574	15'611'145	-	-	-
Orbe	Trafostrasse 1	ZH		6'877'178	7'142'633	-	-	-
BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				<b>12'498'315</b>	<b>11'466'849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'326'468	9'401'849	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'846	2'065'000	-	-	-
GESAMTTOTAL				<b>392'988'213</b>	<b>414'433'452</b>	<b>7'456'454</b>	<b>-133'823</b>	<b>1.8%</b>

# Halbjahresrechnung

## Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

### Vermögensrechnung<sup>10</sup>

<b>AKTIVEN</b>	<b>30.06.2022</b> <b>CHF</b>	<b>30.06.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	970'520	844'300
Kurzfristige Forderungen	1'321'573	2'032'679
Aktive Rechnungsabgrenzungen	105'760	152'128
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'397'853</b>	<b>3'029'107</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	10'340'000	9'243'154
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	2'165'403	2'171'847
Angefangene Bauten (inkl. Land)	57'103'517	43'658'105
Fertige Bauten (inkl. Land)	300'454'969	347'525'325
Fertige Bauten (inkl. Land)	11'485'000	11'835'022
Langfristige Forderungen	2'708'758	6'427'862
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>384'257'647</b>	<b>420'861'315</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>386'655'500</b>	<b>423'890'422</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>30.06.2022</b> <b>CHF</b>	<b>30.06.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'844'701	6'169'560
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'382'463	5'422'421
Hypothekarschulden	89'552'000	59'832'000
Latente Steuern	5'953'169	5'567'600
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>101'732'333</b>	<b>76'991'581</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>284'923'167</b>	<b>346'898'841</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>386'655'500</b>	<b>423'890'422</b>

<sup>10</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

# Erfolgsrechnung<sup>11</sup>

	01.01. - 30.06.2022 CHF		01.01. - 30.06.2023 CHF	
<b>Mietertrag netto</b>	<b>6'891'501</b>	<b>96.6%</b>	<b>7'322'631</b>	<b>98.2%</b>
Soll Mietertrag	7'134'592	100.0%	7'456'454	100.0%
Minderertrag Leerstand	-243'095	-3.4%	-133'820	-1.8%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	4	0.0%	-3	0.0%
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-255'936</b>	<b>-3.6%</b>	<b>-202'023</b>	<b>-2.7%</b>
Instandhaltung	-245'497	-3.4%	-188'639	-2.5%
Instandsetzung	-10'439	-0.1%	-13'384	-0.2%
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-626'946</b>	<b>-8.8%</b>	<b>-669'916</b>	<b>-9.0%</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-11'351	-0.2%	-	0.0%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-205'917	-2.9%	-158'732	-2.1%
Forderungsverluste' Delkredereveränderung	-	0.0%	-	0.0%
Versicherungen	-54'325	-0.8%	-91'242	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-179'563	-2.5%	-153'334	-2.1%
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'832	-0.1%	-1'806	0.0%
Steuern und Abgaben	-141'015	-2.0%	-212'533	-2.9%
Übriger operativer Aufwand	-30'943	-0.4%	-52'269	-0.7%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6'008'619</b>	<b>84.2%</b>	<b>6'450'692</b>	<b>86.5%</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>111'396</b>	<b>1.6%</b>	<b>148'237</b>	<b>2.0%</b>
Zinsertrag	67'902	1.0%	141'939	1.9%
Sonstige Erträge	43'494	0.6%	6'298	0.1%
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-173'904</b>	<b>-2.4%</b>	<b>-358'200</b>	<b>-4.8%</b>
Hypothekarzinsen	-178'056	-2.5%	-430'734	-5.8%
Sonstige Passivzinsen	4'152	0.1%	72'534	1.0%
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-683'779</b>	<b>-9.6%</b>	<b>-762'560</b>	<b>-10.2%</b>
Geschäftsführungshonorar	-615'886	-8.6%	-672'035	-9.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-18'000	-0.3%	-18'000	-0.2%
Schätzungsaufwand	-42'117	-0.6%	-48'237	-0.6%
Revisionsaufwand	-7'776	-0.1%	-12'501	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-	0.0%	-11'787	-0.2%
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>	<b>609'047</b>		<b>441'809</b>	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	609'047		441'809	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>5'871'379</b>		<b>5'919'978</b>	

<sup>11</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen



	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg Rechnungsjahr</b>	<b>5'871'379</b>	<b>5'919'978</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)</b>	<b>1'342'214</b>	<b>491'083</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne	2'343'028	2'928'400
Nicht realisierte Kapitalverluste	-796'675	-1'973'102
Veränderung latente Steuern	-204'139	-464'215
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>7'213'593</b>	<b>6'411'061</b>

<b>ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND</b>	01.01. - 30.06.2022 Ansprüche	01.01. - 30.06.2023 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	208'864.4180	257'506.7961
Ausgaben	25'633.4076	28'736.2512
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	234'497.8256	286'243.0473

<b>VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN</b>	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	256'630'040	318'112'642
Ausgabe von Ansprüchen	23'136'078	25'479'912
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-9'398'899	-12'793'034
Wiederanlage	7'342'354	9'688'261
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'213'593	6'411'061
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>284'923'167</b>	<b>346'898'841</b>

# VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

## Vermögensrechnung<sup>12</sup>

<b>AKTIVEN</b>	<b>30.06.2021 CHF</b>	<b>30.06.2023 CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	34'565	6'602
Kurzfristige Forderungen	147'199	98'401
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	28'494
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>181'764</b>	<b>133'497</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>181'764</b>	<b>133'497</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>30.06.2021 CHF</b>	<b>30.06.2023 CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>79'930.00</b>	<b>46'250.00</b>
Übrige Verbindlichkeit	14'257	9'481
Passive Rechnungsabgrenzungen	65'673	36'769
<b>Total Fremdkapital Widmungsvermögen</b>	<b>100'000</b>	<b>100'000</b>
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-14'587
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>101'834</b>	<b>87'247</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>181'764</b>	<b>133'497</b>

<sup>12</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

# Erfolgsrechnung<sup>13</sup>

<b>ERTRAG</b>	<b>01.01. - 30.06.2022 CHF</b>	<b>01.01. - 30.06.2023 CHF</b>
Beiträge Anlagegruppen	47'487	27'655
<b>Total Ertrag</b>	<b>47'487</b>	<b>27'655</b>

<b>AUFWAND</b>	<b>01.01. - 30.06.2022 CHF</b>	<b>01.01. - 30.06.2023 CHF</b>
Organe und Anlageversammlung	-23'103	-14'477
Revisionsaufwand	-3'231	-3'231
Beiträge	-11'000	-11'356
Aufsicht	-8'250	-6'250
Verwaltungsaufwand	-1'903	-6'928
<b>Total Aufwand</b>	<b>-47'487</b>	<b>-42'242</b>
<b>Erfolg Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-14'587</b>

<sup>13</sup> Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

**PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT**

**LAUSANNE**

Ch. des Lentillières 15  
CH – 1023 Crissier  
T +41 58 787 00 00  
F +41 58 787 00 01

**ZÜRICH**

Talacker 50  
CH – 8001 Zürich  
T +41 58 787 00 70  
F +41 58 787 00 01

**ZUG**

Zugerstrasse 74  
CH – 6340 Baar  
T +41 58 787 00 00  
F +41 58 787 00 01

[www.patrimonium.ch/anlagestiftung](http://www.patrimonium.ch/anlagestiftung)