

Halbjahresbericht

24

Kennzahlen

Gruppe	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme am 30.6.	1061,2	936,8	13,3%
Eigenkapital am 30.6.	502,6	414,4	21,3%
Börsenkapitalisierung am 30.6. ¹	521,3	493,8	5,6%
Im Verhältnis zum inneren Wert ²	1,04	1,19	-12,9%
Fremdfinanzierungsgrad am 30.6. ³	52,6%	55,8%	-5,6%
Net Gearing am 30.6. ⁴	87,7%	108,1%	-18,9%
Loan to Value am 30.6. ⁵	44,6%	52,3%	-14,7%
Eigenkapitalquote am 30.6.	47,4%	44,2%	7,1%
Eigenkapitalrendite ⁶	3,5%	5,1%	-31,5%
Personalbestand Verwaltung am 30.6.	15	13	15,4%
In Stellenprozenten am 30.6.	1350	1240	8,9%
Erfolg aus Vermietung	19,0	16,4	16,0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13,6	16,3	-16,5%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁷	17,3	13,7	26,6%
Konzerngewinn vor Steuern	8,8	12,7	-30,4%
Konzerngewinn	8,0	10,6	-24,3%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁸	11,2	9,3	19,7%
Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF) am 30.6.	1026,6	924,2	11,1%
Anzahl Liegenschaften am 30.6.	68	58	17,2%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF) ¹	22,4	18,8	18,9%
Leerstandsquote in % ²	2,5%	1,2%	113,9%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche ³	4,1%	3,0%	33,7%
Ertragsausfallquote ⁴	2,5%	1,2%	113,9%
Ist-Mieterträge (in Mio. CHF) ⁵	21,8	18,6	17,3%
Bruttorendite ⁶	4,4%	4,2%	4,5%
Nettorendite ⁷	3,7%	3,7%	1,7%
Performance ⁸	3,3%	3,9%	-15,9%
Namenaktie¹			
in CHF			
Kurs am 30.6. ²	1685	1951	-13,6%
Innerer Wert (Net Asset Value) ³	1624	1674	-3,0%
Premium/Agio am 30.6. ⁴	3,7%	19,1%	-80,5%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ⁵	54	66	-17,9%
Konzerngewinn ⁵	32	43	-25,7%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) ⁶	26,4	23,2	13,5%
Performance seit 1.1. ⁷	-2,7%	-9,0%	69,8%
Ausschüttung	70	70	0,0%

¹ Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

² Börsenkapitalisierung am 30.6. dividiert durch das Eigenkapital

³ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich Flüssige Mittel in % des Eigenkapitals

⁵ Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zu den Immobilien Sachanlagen

⁶ Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁷ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d. H.v. CHF -3,8 Mio. (VJ: CHF 2,6 Mio.)

⁸ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d. H.v. CHF -3,8 Mio. (VJ: CHF 2,6 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d. H.v. CHF 0,6 Mio. (VJ: CHF 1,3 Mio.)

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

² Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

³ Die vermietbare Fläche ist die Fläche, die effektiv vermietet werden kann. Das heisst, diese Flächen können im Rahmen von Mietverträgen Nutzern zugewiesen werden.

⁴ Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁵ Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste

⁶ Soll-Mieterträge annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

⁷ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

⁸ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

¹ Angaben pro Aktie

² Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

³ Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss pro Aktie

⁴ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

⁵ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen zeitgewichteten Anzahl ausstehender Aktien (2024: 251'625 / 2023: 247'500 Stück)

⁶ Kurs am 30.6. dividiert durch den annualisierten Konzerngewinn pro Aktie

⁷ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Sehr geehrte Damen und Herren

Warteck Invest hat im ersten Halbjahr 2024 ein erfreuliches Resultat erzielt. Das operative Konzernergebnis konnte durch zusätzliche Einnahmen gesteigert und die Kapitalbasis durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung gestärkt werden. Der Konzerngewinn erreichte CHF 8,0 Mio. Damit lag er um 24,3 % unter dem Vorjahr (CHF 10,6 Mio.), was auf das negative Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist. Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses lag der operative Konzerngewinn bei CHF 11,2 Mio. und übertraf damit das Vorjahr (CHF 9,3 Mio.) um 19,7 %. Die Investitionen in Entwicklungs- und Sanierungsprojekte kompensierten das negative Bewertungsresultat, so dass der Marktwert des Immobilienportfolios per Stichtag leicht um 0,1 % auf CHF 1026,6 Mio. anstieg. Zukäufe und Verkäufe wurden in der Berichtsperiode keine getätigt.

Die als solide wahrgenommene Verfassung der Realwirtschaft und die beiden Leitzinssenkungen der Nationalbank haben dazu geführt, dass sich der Schweizer Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2024 robust präsentiert hat. Die Nachfrage nach Wohnraum wurde gestützt durch die anhaltende Zuwanderung und den Trend zu kleineren Haushalten bzw. grössem Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch. Zudem blieb das Angebot wegen der rückläufigen Bautätigkeit hinter der Nachfrage, was tendenziell zu einer weiteren Steigerung der Angebotsmieten geführt hat.

Eine Reduktion der Angebotsmenge aufgrund intakter Nachfrage und geringer Bautätigkeit konnte auch im Büroflächenmarkt beobachtet werden. Hier stiegen die Angebotsmieten nach einem Rück-

gang im Vorjahr wieder leicht an. Die Anforderungen der Mietenden an die Qualität von Büroräumen und deren Lage sind weiter gestiegen, und es werden anstatt Rohbaumieten vermehrt fertig ausgebauten Räume nachgefragt, in denen sofort gearbeitet werden kann.

Auch der Transaktionsmarkt hat sich als Folge der Leitzinssenkungen im ersten Semester 2024 dynamisch gezeigt. Die Nachfrage nach Wohn- und Büroliegenschaften, aber auch nach Gesundheits- und Gewerbeimmobilien hat auf moderatem Preisniveau wieder angezogen, nachdem sie infolge der Zinswende im 2022 spürbar zurückgegangen war.

MIETEINNAHMEN UND ERFOLG AUS VERMIETUNG DEUTLICH GESTEIGERT

Die Soll-Mietzinsen fielen im Berichtszeitraum mit CHF 22,4 Mio. um 18,9 % deutlich höher als im Vorjahreszeitraum aus (CHF 18,8 Mio.). Hauptgrund für diese Steigerung sind die Akquisitionen, die im Vorjahr getätigten wurden und die nun für den gesamten Berichtszeitraum erfolgswirksam waren. Die Leerstände stiegen gegenüber dem Vorjahr von CHF 0,2 Mio. auf CHF 0,6 Mio. an. Die Leerstandsquote blieb aber mit 2,5 % nach wie vor auf einem tiefen Niveau (1,2 %). Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden, sodass die Ist-Mieterträge bei CHF 21,8 Mio. zu liegen kamen (CHF 18,6 Mio.).

Mieteinnahmen und operatives Ergebnis durch die Akquisitionen vom Vorjahr deutlich gesteigert.

Die Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften schlugen im Berichtszeitraum mit CHF 2,5 Mio. zu Buche. Dies entspricht 11,1 % der Soll-Mieterträge, was ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt (11,0 %). Der Erfolg aus Vermietung erreichte damit CHF 19,0 Mio. und übertraf das Vorjahr (CHF 16,4 Mio.) deutlich um 16,0 %.

Die periodischen Neubewertungen sämtlicher Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten und -expertinnen von PwC führten zu einer Abwertung von CHF 3,8 Mio. bzw. 0,4 %. Im Vorjahreszeitraum erfuhren die Liegenschaften noch eine Aufwertung von CHF 2,6 Mio. bzw. 0,3 %. Gründe für die Abwertung sind zur Hauptsache die zinsbedingt veränderten Marktverhältnisse sowie die Gebäudealterung.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 1,5 Mio. (CHF 0,1 Mio.), der Personalkosten von CHF 2,2 Mio. (CHF 2,0 Mio.) und dem sonstigen Betriebsaufwand von CHF 0,9 Mio. (CHF 0,8 Mio.) fiel der EBIT mit CHF 13,6 Mio. wegen des negativen

Neubewertungsergebnisses um 16,5 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 16,3 Mio.). Operativ, das heisst unter Ausklammerung des Bewertungsergebnisses, betrug der EBIT CHF 17,3 Mio. und übertraf den Vorjahreswert von CHF 13,7 Mio. um 26,6 %. Die EBIT-Marge exklusive Neubewertungseffekte betrug 77 % (73 %).

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

Der Finanzaufwand stieg als Folge des höheren durchschnittlichen Kreditbestands und der angestiegenen Refinanzierungszinsen um 33,0 % auf CHF 4,8 Mio. (CHF 3,6 Mio.). Die Zunahme des Kreditbestands stand im Zusammenhang mit den Akquisitionen, die im Vorjahr getätigten wurden. Zwischenzeitlich wurde der Kreditbestand von CHF 536,3 Mio. per Ende des Vorjahrs aus den Mitteln der Kapitalerhöhung wieder substanzell reduziert auf CHF 458,1 Mio. Durch die Ausgabe von 61 875 neuen Aktien im Juni 2024 flossen der Gesellschaft netto CHF 92,1 Mio. neues Eigenkapital zu. Dadurch reduzierte sich der Loan to Value (hypothekarische Belehnung im Verhältnis zum Marktwert) des Immobilienportfolios von 52,3 % auf 44,6 %. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1,8 % (Gesamtjahr 2023: 1,8 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2024 bei 6,9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert.

Der Steueraufwand fiel um 61,4 % tiefer als im Vorjahr und schlug mit CHF 0,8 Mio. zu Buche (CHF 2,1 Mio.). Der Konzerngewinn betrug CHF 8,0 Mio., was 24,3 % unter dem Vorjahresergebnis liegt (CHF 10,6 Mio.). Der Grund für diesen Rückgang liegt bei den periodischen Neubewertungen, welche zu einer Abwertung um CHF 3,8 Mio. führten (Vergleichsperiode: Aufwertung von CHF 2,6 Mio.). Operativ, das heisst ohne Berücksichtigung des Neubewertungsergebnisses, konnte der Konzerngewinn um 19,7 % gesteigert werden auf CHF 11,2 Mio. (CHF 9,3 Mio.). Die Eigenkapitalrendite lag im Berichtszeitraum bei 3,5 % (Vorjahr 5,1 %).

INVESTITIONEN IN SANIERUNGEN UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE, KEINE ZUKÄUFE

Nachdem im gesamten Jahr 2023 Akquisitionen mit einem Marktwert von CHF 102 Mio. getätigt wurden, kam es im Berichtszeitraum zu keinen Zukäufen. Dafür wurden CHF 4,9 Mio. investiert für Instandsetzungen im Bestand und für Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Als Folge dieser Investitionen, die das negative Neubewertungsergebnis kompensieren konnten, stieg der Wert des Immobilienportfolios leicht auf CHF 1026,6 Mio. und lag damit 0,1% höher als Ende 2023 (CHF 1025,5 Mio.).

Das Portfolio ist gut diversifiziert in Bezug auf die geografische Verteilung, die Nutzung und die Mieterschaft. Die Liegenschaften befinden sich in elf Kantonen. Die Mieteinnahmen stammten im ersten Semester zu 49,2% aus Wohnnutzung (48,4%), zu 18,8% aus Büronutzung (20,8%), zu 10,9% aus Verkaufsflächen (12,4%) und zu 6,1% aus Seniorenresidenzen (1,7%). Die restlichen 15,0% (16,7%) der Einnahmen stammen aus gewerblicher Nutzung, Gastronomie, Lager und Parkplätzen sowie aus Bau-rechtszinsen. In der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug im ersten Semester zusammen lediglich 17,2% (15,2%). Dank dieser Portfoliostruktur ist das Risiko von grösseren Einnahmeausfällen begrenzt.

Die Brutto- und die Nettorenditen der Liegenschaften von Warteck Invest erfuhren gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ist von 4,3% im Gesamtjahr 2023 wieder etwas auf 4,4% gestiegen. Die Netto-rendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) blieb mit 3,7% gegenüber dem Gesamtjahr 2023 (3,7%) konstant. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) ist im Vergleich zum Ge-samtjahr 2023 (3,2%) ebenfalls praktisch unverändert geblieben und belief sich in der Berichtsperiode auf 3,3%.

FORTSCHRITTE BEI DEN LAUFENDEN PROJEKTEN, START NEUER PROJEKTE

Im Berichtszeitraum wurden die laufenden Projekte weiter vorangetrieben. Die Entwicklung des Areals an der Binningerstrasse bzw. am Weiherweg in Allschwil BL ist in der Berichtsperiode weiter vorangekommen. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung aus dem Jahr 1965 mit 82 Wohnungen in zwei Etappen. Gleichzeitig mit dem Ersatz soll das unternutzte Areal nachverdichtet werden. Vorgesehen ist eine Verdoppelung der Anzahl Wohnungen. Der zu diesem Zweck erarbeitete Quartierplan wurde Ende 2023 in die kantonale Vorprüfung und ins öffentliche Mitwirkungsverfahren geschickt mit dem Ziel, diesen im laufenden Jahr dem Einwohnerrat der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Kapitalbasis durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung gestärkt.

Weiter vorangekommen ist auch die Planung auf der Parzelle im Quartierplanperimeter «Hagnau-West» in Muttenz BL. Geplant wird auf dieser 1348 m² grossen Bauparzelle ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 2100 m² gut erschlossenen Gewerbe flächen und rund 75 attraktiven Wohnungen. Die Planung befindet sich im Stadium des Vorprojekts. Zurzeit finden Koordinationsplanun-gen mit den Nachbarn und den Gewerken statt. Da die Parzelle von Warteck Invest vom Bundesamt für Strassen ASTRA wie bereits früher einmal für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch ge-nommen wird, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor 2026 zu rechnen. Die Investi-

tionskosten werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

Die Entwicklung des Areals Weierweg / Webereiweg in Buchs AG ist ebenfalls in vollem Gang. Die Liegenschaft besteht heute aus zwei Ge-bäuden, von denen eines bis Ende 2026 als Büro-haus vermietet und das andere nicht mehr benutzt-bar ist. Geplant ist hier der Ersatz dieser Gebäude durch eine Wohnüberbauung mit rund 80 Wohnun-gen. Zusammen mit den Architekten soll das Pro-jeekt im laufenden Jahr bis zur Baueingabe fertig entwickelt werden. Mit einem Baubeginn kann An-fang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietver-hältnisses, gerechnet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Die im 2022 begonnene, etappenweise Total-sanierung einer Wohnüberbauung in Suhr AG mit Baujahr 1986 wurde im Berichtszeitraum abge-schlossen. Der Eingriff umfasste den Ersatz der Kü-chnen und Bäder, die Verbesserung der Grundrisse, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zu-dem wurde die Überbauung im Sinne der energeti-schen Nachhaltigkeit an das Fernwärmennetz ange-schlossen und es wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgte ohne Kündigungen im be-wohnten Zustand. Die Gesamtkosten der Sanie- rung werden mit CHF 13,3 Mio. erwartet und nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Die Planung der umfassenden Sanierung der Überbauung Flachsacherstrasse/Ahornweg in Lupfig AG wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt und finalisiert, sodass noch diesen Sommer mit den Arbeiten begonnen werden kann. Vorgesehen sind der Ersatz von Küchen und Bädern in den 30 Wohnungen sowie die Erneuerung der Haus-technik und die Sanierung der Gebäudehülle. Die Umsetzung ist geplant in Etappen im 2024 und 2025. Die Investitionssumme ist mit CHF 4,5 Mio. veranschlagt.

Neben den laufenden Projekten wurden im Be-richtszeitraum auch zwei neue Projekte in Angriff genommen. So wurde mit der Planung und der Aus-

schreibung der umfassenden Sanierung einer weite-ren Wohnüberbauung in Suhr AG begonnen, die letztes Jahr zugekauft worden war. Geplant ist in den 40 Wohnungen hier ebenfalls der Ersatz der Kü-chnen und Bäder sowie der Haustechnik und der Fenster. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zu-stand ohne Kündigungen. Die Bauzeit ist für Febru-ar bis September 2025 vorgesehen. Die Investitions-kosten sind mit rund CHF 7,0 Mio. veranschlagt.

Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Ent-wicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben.

Ein weiteres Projekt, welches im Berichtszeitraum gestartet wurde, betrifft die Wohnüberbauung in Islikon TG. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1982 muss in naher Zukunft saniert werden. Zurzeit er-folgen Abklärungen über die Tiefe des Eingriffs und über die Aktivierung von vorhandenem Aus-nutzungspotenzial.

Neben den beschriebenen Projekten wurde entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Drei neue Anlage sind zurzeit konkret in Planung oder Installation.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jah-re eine Pipeline aus einer Reihe von Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 240 Mio.

KONSTANTE AUSSCHÜTTUNG

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ers-ten Semester 2024 gegenüber Jahresbeginn um 6,6% nachgegeben und am Stichtag 30. Juni 2024 bei CHF 1685 geschlossen. Dies entspricht einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 3,7%. Zusammen mit der im Juni ausbezahlten Ausschüt-tung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Gesamtrendite von -2,7%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (ge-

messen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum bei 3,0%.

AUSBLICK

Die geopolitische Lage ist nach wie vor sehr unsicher. Die Konjunktur der globalen Wirtschaft hängt stark von deren Entwicklung ab. Die Schweiz gilt als sicherer Hafen und steht wirtschaftlich im internationalen Vergleich gut da. Das hat tendenziell einen positiven Einfluss auf den hiesigen Immobilienmarkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte intakt bleiben. Sie wird getrieben von Trends wie steigendem Flächenverbrauch pro Kopf und von der Zuwanderung. Die Wohnungsknappheit dürfte sich vor allem in Zentren weiter verschärfen, da das Angebot der Entwicklung der Nachfrage hinterherhinkt. Die Nachfrage nach Wohnen an periphereren Lagen dürfte von der Knappheit und den hohen Mieten in den Zentren eher profitieren.

Am Büroflächenmarkt wirken das rückläufige Beschäftigungswachstum und die zurückhaltende Neubautätigkeit in die gegensätzliche Richtung so, dass als Resultat von einer einigermaßen stabilen Mietpreisentwicklung ausgegangen werden kann.

Das Immobilienportfolio von Warteck Invest ist gut aufgestellt. Von den gesamten Mieteinnahmen stammen rund die Hälfte aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeigneten Lagen. Sie weisen zudem eine hohe Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Bei den Verkaufsflächen mit einem Anteil von nur 10,9% an den Mieteinnahmen halten sich die Ertragsausfallrisiken ebenfalls in Grenzen. Warteck Invest bewirtschaftet die Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal. Das erlaubt, nahe am Markt zu agieren, Veränderungen von Bedürfnissen schnell zu erkennen und rasch reagieren zu können.

Warteck Invest verfügt über eine attraktive Projektpipeline mit einem entsprechenden Wachstumspotenzial. Die Basis zur Finanzierung dieses Wachstums wurde im ersten Halbjahr mit einer erfolgreichen Kapitalerhöhung geschaffen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio, den neuen Einnahmen aus Akquisitionen und fertigen Projekten, der gut gefüllten Projektpipeline, den Aussichten am Transaktionsmarkt und der soliden Finanzierungsstruktur mit gestärkter Kapitalbasis die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären, allen Kundinnen und Kunden sowie allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.

Freundliche Grüsse

Warteck Invest AG

KURT RITZ

Präsident des Verwaltungsrats

DANIEL PETITJEAN

Chief Executive Officer

Konzern- rechnung

Konzernbilanz

Konzern- erfolgsrechnung

	30.6.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	17 373	15 786
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	215	314
Andere kurzfristige Forderungen	1 576	847
Forderungen	1 791	1 161
Aktive Rechnungsabgrenzung	13 547	11 487
Umlaufvermögen	32 711	28 434
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	607	643
Finanzanlagen	990	1 026
Übrige Sachanlagen	935	947
Kommerziell genutzte Liegenschaften	368 360	369 612
Gemischt genutzte Liegenschaften	130 472	130 867
Wohnliegenschaften	517 768	517 038
Entwicklungs liegenschaften	9 997	7 934
Immobile Sachanlagen	1 026 597	1 025 451
Anlagevermögen	1 028 522	1 027 424
Aktiven	1 061 233	1 055 858
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 348	3 134
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	4 521	1 171
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	122 000	199 500
Passive Rechnungsabgrenzung	22 743	22 346
Kurzfristiges Fremdkapital	150 612	226 151
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	336 055	336 777
Andere langfristige Verbindlichkeiten	171	165
Negativer Goodwill	10 922	12 288
Rückstellungen für latente Steuern	60 903	60 677
Langfristiges Fremdkapital	408 051	409 907
Fremdkapital	558 663	636 058
Aktienkapital	3 094	2 475
Nominelles Eigenkapital	3 094	2 475
Kapitalreserven	142 655	59 877
Gewinnreserve	356 821	357 448
Eigenkapital	502 570	419 800
Passiven	1 061 233	1 055 858

	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
in Tausend CHF		
Mieterträge	21 827	18 611
Betriebskosten Liegenschaften	-1 077	-772
Unterhalt Liegenschaften	-1 769	-1 470
Erfolg aus Vermietung	18 981	16 369
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-3 755	2 579
Übrige Erträge	1 504	88
Personalaufwand	-2 191	-1 953
Sonstiger Betriebsaufwand	-948	-804
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13 591	16 279
Finanzergebnis	-4 750	-3 570
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	8 841	12 709
Ertragssteuern	-805	-2 089
Konzerngewinn	8 036	10 620
Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Konzerngewinn (in CHF)	8 035 699	10 620 164
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	251 625	247 500
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	31,94	42,91

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich aufgrund der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum um 61 875 Aktien auf 309 375 Aktien erhöht. Der erste Handelstag der neuen Aktien war am 19. Juni 2024, was die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien auf 251 625 erhöht hat. Es werden keine eigenen Aktien gehalten.

Konzern- eigenkapitalnachweis

1. Semester 2023	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2022	2475	68539	350098	421112
Ausschüttung (247500 Titel à CHF 70)	-8663	-8663	-17325	
Konzerngewinn 1. Semester 2023		10620	10620	
Eigenkapital am 30.6.2023	2475	59876	352055	414406
 1. Semester 2024				
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2023	2475	59877	357448	419800
Ausschüttung (247500 Titel à CHF 70)	-8663	-8663	-17325	
Konzerngewinn 1. Semester 2024		8036	8036	
Kapitalerhöhung Juni 2024 (61875 neue Aktien)	619	91441	92060	
Eigenkapital am 30.6.2024	3094	142655	356821	502570

Das nominelle Eigenkapital per 31.12.2023 und davor war aufgeteilt in 247500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10. Das nominelle Eigenkapital per 30.6.2024 ist aufgeteilt in 309375 Namenaktien mit einem unveränderten Nennwert von je CHF 10.

Konzern- geldflussrechnung

1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
in Tausend CHF	
Geldfluss Betriebstätigkeit	
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	8036
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	3755
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-3
+/- Ergebnis aus Auflösung negativer Goodwill	-1365
+/- Abschreibungen	95
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-630
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-2059
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	127
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	1996
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	5
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	226
Total Geldfluss Betriebstätigkeit	10183
Geldfluss Investitionstätigkeit	
Auszahlungen für Kauf von Übrige Sachanlagen	-507
Auszahlungen für Investitionen in Immobile Sachanlagen	-7672
Total Investitionen	-8179
Einzahlungen aus Amortisation Finanzanlagen (Darlehen)	35
Einzahlung aus Verkauf von Mobile Sachanlagen	3
Total Devestitionen	38
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-8141
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	
+ Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	19000
- Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-97222
- Dividendenauszahlung	-14293
+ Einzahlung aus Kapitalerhöhung (inkl. Agio, netto Transaktionskosten)	92060
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-455
Zusammenfassung	
Geldfluss Geschäftstätigkeit	10183
Geldfluss Investitionstätigkeit	-8141
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-455
Total Geldfluss	1587
+ Flüssige Mittel am 1.1.	15786
= Flüssige Mittel am 30.6.	17373
	1811

Anhang zur Konzernrechnung

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Der vorliegende, von der Revisionsstelle nicht geprüfte Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) mit Verkürzungen in Ausweis und Offenlegung sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2023 unverändert.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSVERFAHREN

Die Warteck Invest AG, Basel, und ihre Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquoten betragen jeweils 100 % des voll libierten Aktienkapitals. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert werden eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an.

Auf den Zeitpunkt der Akquisition werden die Aktiven und die Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert und zu aktuellen Werten bewertet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird aktiviert oder passiviert und in der Regel über fünf Jahre erfolgswirksam linear abgeschrieben bzw. aufgelöst. Abschreibungen werden in den Sonstigen Betriebsaufwendungen und Auflösungen unter den Übrigen Erträgen ausgewiesen.

VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Die Warteck Invest AG hatte per 5. Juli 2023 100 % der Aktien der KIB Immobilien AG (ehemals Klima Immobilien und Beteiligungen AG) erworben. Zum Akquisitionszeitpunkt bestanden die Aktiven der Gesellschaft im Wesentlichen aus vier Wohnliegenschaften in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie einem Wertschriftenportfolio. Die akquirierte Gesellschaft wird vollkonsolidiert.

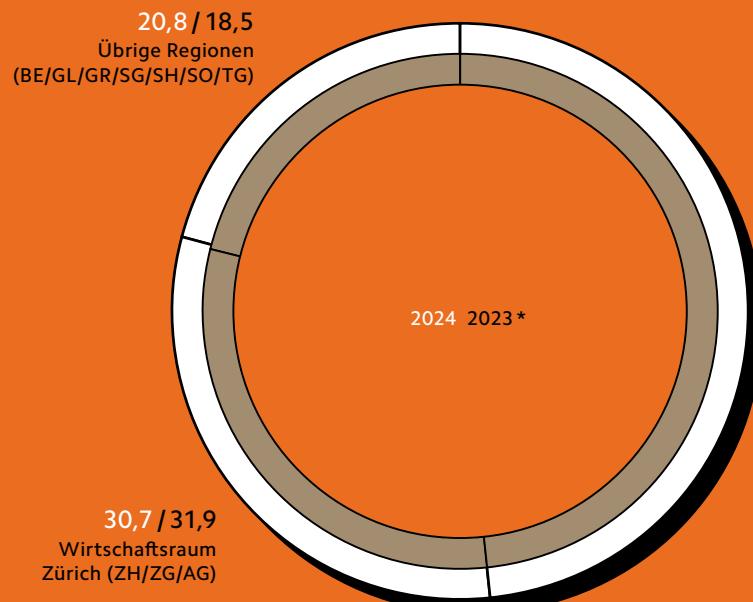
Die Anschaffungskosten der Beteiligung lagen unter den akquirierten Nettoaktiven, weshalb ein negativer Goodwill in der Höhe von TCHF 13 653 entstand. Der negative Goodwill wird erfolgswirksam über 5 Jahre linear aufgelöst.

Die Mieterträge (Nettoerlös) der KIB Immobilien AG im 1. Semester 2024 beliefen sich auf TCHF 1911 (1. Semester 2023: Null). Per 30. Juni 2024 ist eine Restkaufpreisschuld von TCHF 771 (31.12.23: TCHF 771) in den Anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Diese Restkaufpreisschuld wurde per Akquisitionszeitpunkt in der Berechnung des negativen Goodwills berücksichtigt.

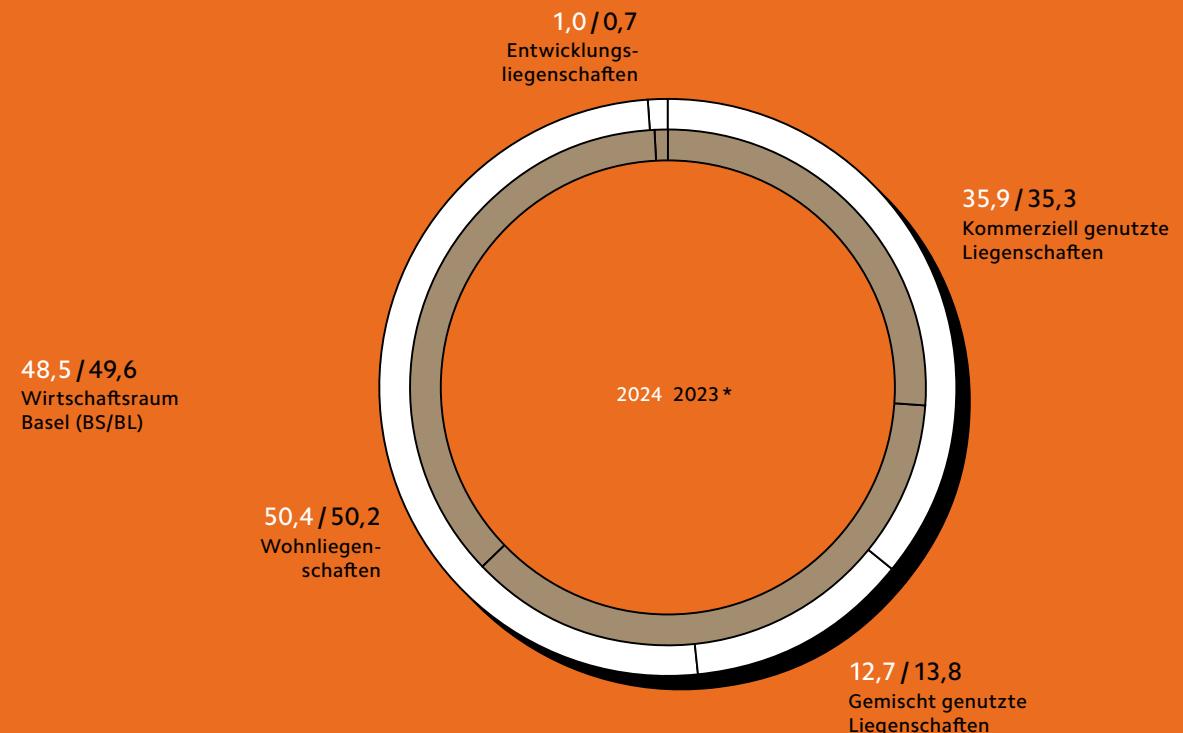
ÜBERSICHT BETEILIGUNGEN

Gesellschaft	Sitz	Geschäfts-tätigkeit	Aktien-kapital in CHF	Kapital- und Stim-menanteil 30.6.24	Kapital- und Stim-menanteil 31.12.23	Kapital- und Stim-menanteil 30.6.23
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100 %	100 %	100 %
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien- gesellschaft	100 000	100 %	100 %	0 %

Marktwerte der Immobilien
nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien
nach Anlagekategorie in %



*Vergleichszahlen per 30.6.2023

KONZERNBILANZ**BEWERTUNGSMETHODE UND BEWERTUNGSTECHNIK IMMOBILIEN**

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30. Juni 2024 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungs-expertinnen und -experten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2024 gegenüber dem Jahresabschluss 2023 nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Cashflows, das heisst die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cashflows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cashflows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cashflows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1,00 % berücksichtigt. Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2024 bei 2,99 % (31.12.2023: 2,99 % / 30.6.2023: 2,99 %).

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30. Juni 2024 bei 3,05 % (31.12.2023: 3,05 % / 30.6.2023: 3,05 %).

Marktwerte der Immobilien nach Geografie

in Prozenten

	30.6.24	31.12.23
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	48,5	48,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,7	30,5
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	20,8	21,0
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie

in Prozenten

	30.6.24	31.12.23
Kommerziell genutzte Liegenschaften	35,9	36,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	12,7	12,8
Wohnliegenschaften	50,4	50,4
Entwicklungs liegenschaften	1,0	0,8
Total	100,0	100,0

VERÄNDERUNGEN DES IMMOBILIENBESTANDS

Immobile Sachanlagen	1.1.23	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.23
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326 632	0	363	0	1 133	-1 485	326 643
Gemischt genutzte Liegenschaften	74 171	49 588	68	0	3 619	-336	127 110
Wohnliegenschaften	447 867	0	16 247	0	1 012	-1 365	463 761
Entwicklungs liegenschaften	51 684	-49 588	4 584	0	6	-5	6 681
Total Portfolio (zu Marktwerten)	900 354	0	21 262	0	5 770	-3 191	924 195

Immobile Sachanlagen	1.1.24	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.24
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	369 612		511	0	386	-2 149	368 360
Gemischt genutzte Liegenschaften	130 867		328	0	2 989	-3 712	130 472
Wohnliegenschaften	517 038		2 772	0	1 623	-3 665	517 768
Entwicklungs liegenschaften	7 934		1 290	0	840	-67	9 997
Total Portfolio (zu Marktwerten)	1 025 451		4 901	0	5 838	-9 593	1 026 597

Die Zugänge im Jahr 2024 in Höhe von TCHF 4 901 umfassen aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Im Jahr 2023 umfassten die Zugänge in der Höhe von TCHF 21 262 aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Entwicklungsprojekte sowie die Akquisition einer Wohnüberbauung in Villigen AG (24 Wohnungen).

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer [Webseite](#) entnommen werden.

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Warteck Invest hat auf ihrer Baurechtsparzelle im ersten Semester 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10000 m² fertiggestellt. Per 30. Juni 2023 wurde der fertiggestellte Neubau in die Kategorie «Gemischt genutzte Liegenschaften» umgeteilt. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Es wird nach der Vollvermietung mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 2,0 Mio. gerechnet.

St. Jakob-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt. Im Sommer 2023 wurde mit der Planung des jetzt vorliegenden Vorprojekts begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit rund 2100 m² gut erschlossenen Gewerbe flächen und rund 75 attraktiven Wohnungen vor. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor 2026 zu rechnen. Die Fertigstellung wird für 2029 geschätzt.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Die eingeleitete Zonenplanrevision wird voraussichtlich im Jahr 2024 noch rechtskräftig. Die Planung der Entwicklung (Wohnüberbauung) wird in der Zwischenzeit weiter vorangetrieben. Im Jahr 2024 soll das Projekt fertig entwickelt werden, und Ende 2026 bzw. Anfang 2027 kann mit dem Baubeginn gerechnet werden. Die Fertigstellung wird für 2028 erwartet.

ANGABEN ZU FINANZVERBINDLICHKEITEN

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten

	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung ¹
in Tausend CHF		
2024	122 000	60 800
2025	108 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	30 282	30 282
2028	18 350	18 350
2029	27 373	27 373
2030	0	35 000
2031	28 000	28 000
2032	30 100	30 100
2033	52 700	52 700
2034	0	39 200
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	458 055	458 055

¹ Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,8% (1. Semester 2023: 1,6%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 45 Monate bzw. 3,8 Jahre (1. Semester 2023: 43 Monate bzw. 3,6 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 83 Monaten bzw. 6,9 Jahren (1. Semester 2023: 86 Monate bzw. 7,2 Jahre).

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1844 p.a.

Mit dem Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung im Umfang von TCHF 92 060 wurden kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten zurückgezahlt.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 149 200 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach zehn Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter ist als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, sodass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu wiesen im CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser laufenden Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben war.

Seit dem Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in US-Dollar (USD) abgelöst. Per 30. Juni 2024 bestehen keine Finanzierungen in USD mehr (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.23: TCHF 26 400). Im Gegensatz zum CHF-SARON wies der USD-SOFR positive Werte auf. Für diese USD-Finanzierungen wurden gleichzeitig Cross-Currency-Swaps abgeschlossen, die einerseits das Währungsrisiko komplett eliminierten und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandelten. Im ersten Quartal 2023 ist ein Cross-Currency Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 35 000 ausgelaufen und wurde nicht verlängert, und im ersten Quartal 2024 ist der letzte Cross-Currency-Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 26 400 ausgelaufen und wurde ebenfalls nicht verlängert. Per 30. Juni 2024 bestehen keine Cross-Currency-Swaps mehr.

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency-Swap abgeschlossen. Mit dem Auslaufen des letzten Cross-Currency-Swaps im ersten Quartal 2024 ist auch die Floor-Option ausgelaufen (Kontraktvolumen per 31.12.23: TCHF 26 400).

Die variablen CHF-Zinszahlungen aus den Cross-Currency-Swaps haben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps aufgehoben. Als Resultat ergaben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps zuzüglich der Margen aus den Cross-Currency-Swaps.

	Kontrakt-wert 30.6.24	Aktiver Wert 30.6.24	Passiver Wert 30.6.24	Kontrakt-wert 31.12.23	Aktiver Wert 31.12.23	Passiver Wert 31.12.23	Zweck
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 200	286	11 118	149 400	0	7 719	Absicherung
Cross-Currency-Swaps	0	0	0	26 400	0	2 377	Absicherung
Floor-Option	0	0	0	26 400	0	0	Absicherung
Total	149 200	286	11 118	202 200	0	10 096	

RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist.

Im Vorjahr erfolgte eine Aktualisierung der Realwerte, welche als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, vom 1. Januar 1977 auf 31. Dezember 2001. Die neuen Realwerte werden durch die Steuerbehörden bestimmt und waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Jahresberichts per 31. Dezember 2022 noch nicht verfügbar. Per 30. Juni 2023 lagen die neuen Realwerte dann vor und wurden in der Berechnung der Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2023 berücksichtigt. Die neuen Realwerte senkten die latenten Steuern im ersten Semester 2023 um TCHF 1676.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	56 886
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1719
Bildung aufgrund von Zukäufen neuer Liegenschaften und Beteiligungen	3289
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze	-48
Auflösung aufgrund Anpassung Realwerte Kanton Basel-Stadt	-1169
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2023	60 677
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	226
Rückstellungen für latente Steuern per 30.6.2024	60 903

EIGENKAPITAL

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2023	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023	247 500	10	2 475 000
+ Kapitalerhöhung Juni 2024 aus Kapitalband	61 875	10	618 750
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2024	309 375	10	3 093 750

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband wurde mittels Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61 875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung von 25 % resultierte. Somit besteht per 30. Juni 2024 kein Kapitalband mehr. Weder per 30. Juni 2024 noch im Vorjahr bestand genehmigtes Aktienkapital.

Kapitalreserven

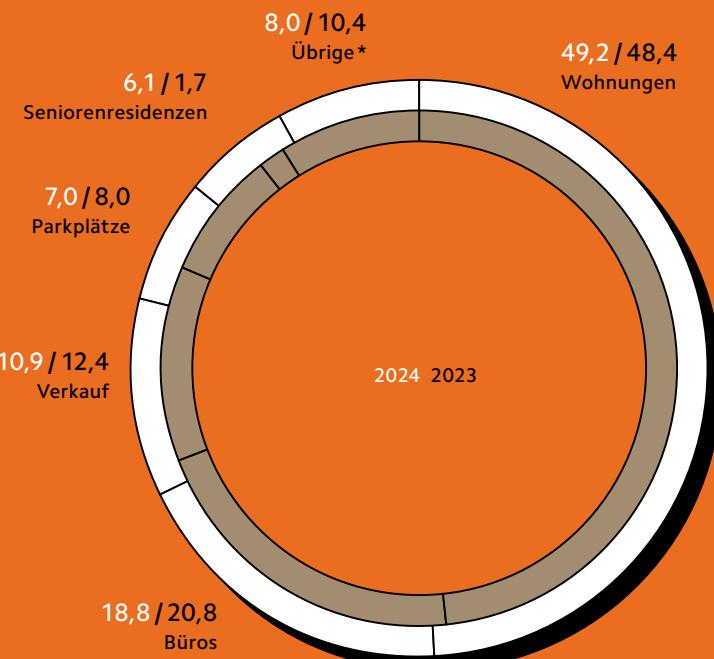
in Tausend CHF
Kapitalreserven per 1.1.2023
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven
Kapitalreserven per 31.12.2023
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung abzüglich Kosten der Kapitalerhöhung
Kapitalreserven per 30.6.2024

Gewinnreserve

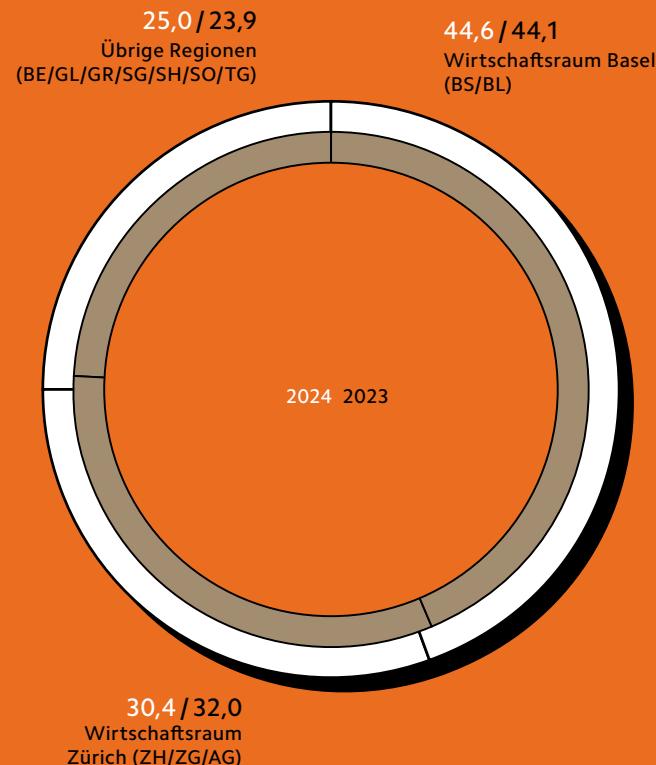
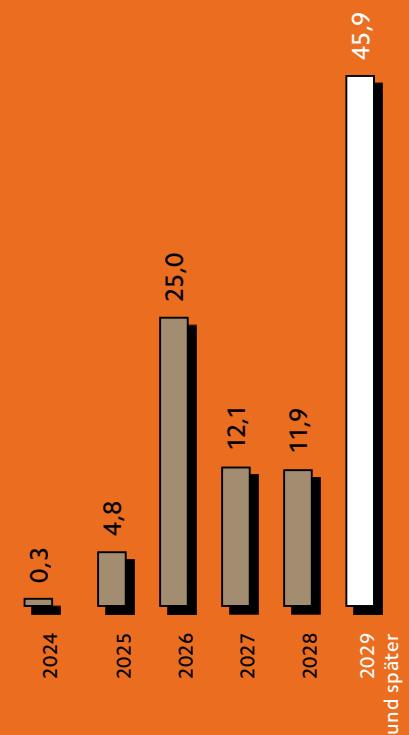
in Tausend CHF
Gewinnreserven per 1.1.2023
Ausschüttung
Konzerngewinn 2023
Gewinnreserven per 31.12.2023
Ausschüttung
Konzerngewinn 1. Semester 2024
Gewinnreserve per 30.6.2024

Von den Gewinnreserven sind TCHF 1547 (Vorjahr TCHF 1238) nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1624 (31.12.2023 CHF 1696).

Soll-Mietzinsen 1. Semester
nach Objektnutzung in %

*Übrige
3,6 / 5,6 Gewerbe
2,0 / 2,2 Lager
1,6 / 1,8 Gastronomie
0,6 / 0,6 Baurechtszinsen
0,2 / 0,2 Diverses

Soll-Mietzinsen 1. Semester
nach Geografie in %Fälligkeitsübersicht
langfristige Mietverträge in %
per 30.6.2024

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

MIETERTRÄGE

Soll-Mietzinsen nach Geografie	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,6	44,1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,4	32,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	25,0	23,9
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
in Prozenten		
Wohnungen	49,2	48,4
Büros	18,8	20,8
Verkauf	10,9	12,4
Parkplätze	7,0	8,0
Seniorenresidenzen	6,1	1,7
Gewerbe	3,6	3,9
Lager	2,0	2,2
Gastronomie	1,6	1,8
Baurechtszinsen	0,6	0,6
Diverses	0,2	0,2
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 30.6.2024)

in Prozenten	
2024	0,3
2025	4,8
2026	25,0
2027	12,1
2028	11,9
2029 und später	45,9
Total	100,0

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die langfristigen Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

ANGABEN ZUR RISIKOSTREUUNG

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Jahr 2023 und 2024 (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
FIAT SpA	FIAT SpA
Genossenschaft Migros	Genossenschaft Migros
Immobilien Basel-Stadt	Immobilien Basel-Stadt
Sanitas Troesch AG	Sanitas Troesch AG
Tertianum AG	Swisslog AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:

1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
- auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	6,1 4,8
- auf die drei grössten Mietenden	12,9 11,3
- auf die fünf grössten Mietenden	17,2 15,2

IMMOBILIENAUFWAND

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 4901 (Vorjahr TCHF 9423) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum ersten Halbjahr ([Seiten 3-5](#)).

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. Juni 2024 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen oder eine Anpassung der Buchwerte per 30. Juni 2024 zur Folge haben.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentberichterstattung 1.1.2024–30.6.2024

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungs-liegen-schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	9079	2863	10418	30	–	22390
Leerstände	-149	-198	-212	-4	–	-563
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	8 930	2 665	10 206	26	–	21 827
Betriebskosten	-235	-354	-486	-2	–	-1077
Instandhaltung	-534	-199	-1032	-4	–	-1769
Erfolg aus Vermietung	8 161	2 112	8 688	20	–	18 981
Erfolg aus Neubewertung						
Liegenschaften	-1 763	-723	-2 042	773	–	-3 755
Übrige Erträge	5	15	116	–	1 368	1 504
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	6 403	1 404	6 762	793	1 368	16 730
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Personalaufwand				-2 191	-2 191	
Sonstiger Betriebsaufwand				-948	-948	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)				13 591		
Finanzergebnis				-4 750	-4 750	
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)				8 841		
Ertragssteuern				-805	-805	
Konzerngewinn				8 036		

Segmentberichterstattung 1.1.2023–30.6.2023

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungs-liegen-schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	7 912	1 879	9 012	30	–	18 833
Leerstände	-113	-31	-76	-2	–	-222
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	7 799	1 848	8 936	28	–	18 611
Betriebskosten	-268	-77	-427	-0	–	-772
Instandhaltung	-473	-280	-716	-1	–	-1 470
Erfolg aus Vermietung	7 058	1 491	7 793	27	–	16 369
Erfolg aus Neubewertung						
Liegenschaften	-352	3 283	-353	1	–	2 579
Übrige Erträge	23	8	46	–	11	88
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	6 729	4 782	7 486	28	11	19 036
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Personalaufwand					-1 953	-1 953
Sonstiger Betriebsaufwand					-804	-804
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						16 279
Finanzergebnis					-3 570	-3 570
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)						12 709
Ertragssteuern					-2 089	-2 089
Konzerngewinn						10 620

Zusätzliche Informationen

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

FORTSETZUNG AUF DEN [SEITEN 20-22](#)

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP- innen ¹⁰	PP- ausßen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Kommerziell genutzte Liegenschaften																				
Allschwil BL, Binnerstrasse 95, Fabrikstrasse 2		1,78			13961	AE	1964	2019	1667	0	2673	0	0	0	525	0	3198	0	31	31
Basel, Falknerstrasse 35		0,00			7773	AE	2009	-	368	342	736	737	0	0	16	0	1831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23		0,51			14834	AE	1995	2019	430	403	860	1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79		44,29			8416	AE	1932	2001	1578	0	1078	0	0	0	202	0	1280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		0,36			43791	AE	1996	-	2195	0	5463	1163	0	0	1581	0	8207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127		0,47			14386	AE	1993	-	1229	342	2066	630	0	0	298	0	3336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11		0,00			3965	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23		0,70			14266	AE	2016	-	517	583	951	305	552	0	0	0	2391	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 83		0,00			9809	AE	1978	-	1220	1148	259	15	33		269	392	2116	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 88		0,00			2138	AE	1948	-	375	320	4			69	94	43	530	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 95–101		0,00			20577	AE	1968	1998	2978	1511	256		465	97	605	1040	3974		16	16
Berlingen TG, Seestrasse 154		0,00			12270	AE	1900	1982	2250	1007	288		139		159	437	2030	19	6	25
Berlingen TG, Mannwerk 9		0,00			0	AE	-	3508		0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	65
Buchs AG, Webereiweg 3		0,00			13279	AE	1994	-	6036	0	3313	0	0	0	0	0	3313	24	93	117
Gossau SG, Industriestrasse 149		1,60			27653	AE	1991	2021	4174	0	8733	528	0	580	826	0	10667	119	42	161
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54		4,47			33481	AE	1989	2021	5131	1272	1058	2576	0	245	1731	0	6882	163	53	216
Liestal BL, Bahnhofplatz 11		0,00			24002	AE	2011	-	1693	0	3365	899	0	0	196	0	4460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6		3,51			17261	AE	2009	-	6127	550	446	1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36		0,19			12516	AE	1991	2017	2706	0	1800	0	0	0	721	496	3017	32	26	58
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111		0,00			34101	AE	1992	2005	2783	0	3632	432	0	0	585	0	4649	87	6	93
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21		0,00			12612	AE	1985/2003	-	2449	0	0	0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30		0,00			0 AE/BRG	n/a	-	3833		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46		0,81			15894	AE/SE ⁷	1929	2004	1176	124	2797	0	0	0	524	0	3445	57	0	57
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	368 360	9 079	1,65	4,02	356 984				54 561	7833	39 778	9 444	1732	4 977	9 190	2 408	75 361	752	448	1 200

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in % der vermiethbaren Fläche am 30.6.2024 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2024

⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON SEITE 19

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP- innen ¹⁰	PP- aussen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰	
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Gemischt genutzte Liegenschaften																					
Basel, Brüglingerstr. 9, Walkweg 6			0,00		14 386	AE	2008	–	1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3 440	35	11	46	
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,82		6 260	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1 080	0	0	0	
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			7,57		8 007	AE	1935	2007	602	819	505	0	0	71	196	61	1 651	0	5	5	
Basel, Münchensteinerstrasse 117			16,26		44 721	AE/BRN	n/a	–	4 701	3 754	2 749	635	0	0	532	4	7 674	50	0	50	
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,57		3 256	AE	1986	–	495	714	232	0	0	0	150	0	1 096	19	0	19	
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			0,01		31 783	AE	1993	2003	8 398	2 930	0	2 552	60	0	515	0	6 057	128	41	169	
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			7,78		11 932	AE	1989	–	1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171	29	0	29	
Total gemischt genutzte Liegenschaften	130 472	2 863	6,90	11,69	120 345				17 529	12 276	4 518	4 637	403	71	2 192	73	24 169	261	57	318	
Wohnliegenschaften																					
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,07		16 151	AE	1991	2021	3 412	3 056	54	314	0	50	132	16	3 622	65	2	67	
Allschwil BL, Binnerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			2,23		32 652	AE	1965	2002	8 989	5 671	108	662	0	0	527	0	6 968	64	34	98	
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 689	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0	
Basel, Alemannengasse 65			6,59		1 952	SE/ME ⁹	2004	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47	
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 606	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			0,70		11 734	AE	1983	2013	2 300	1 898	391	0	0	0	95	0	2 384	45	0	45	
Basel, Dornacherstrasse 150			0,00		3 628	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0	
Basel, Eisenbahnweg 25–29			1,73		7 687	AE	1978	–	1 460	1 806	0	0	0	0	18	0	1 824	18	0	18	
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			4,86		36 699	AE	1996	2014	4 743	6 566	543	0	0	0	92	233	7 434	121	0	121	
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			13,08		12 400	AE/BRN	1961	2023	2 876	3 400	0	0	0	0	0	0	3 400	5	0	5	
Basel, Landskronstrasse 1			0,92		4 468	AE	1996	–	343	893	0	0	141	0	44	0	1 078	0	0	0	
Basel, Oetlingerstrasse 187			0,00		2 792	AE	1996	–	431	759	0	0	0	0	18	0	777	0	0	0	
Basel, Riehenring 17			0,00		3 392	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11	

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)³ Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)⁴ Leerstand in % der vermiethbaren Fläche am 30.6.2024 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2024⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 19 UND 20

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP- innen ¹⁰	PP- aussen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰	
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Basel, Rütistrasse 32			1,07		8480	AE	1968	2019	1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24	
Basel, Schlettstädterstrasse 5-9			0,64		6362	AE	1933	-	523	1474	0	0	81	0	0	0	1555	0	0	0	
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,00		10590	AE	1979	-	1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0,57		5937	AE	1900/1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0	
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7			2,31		9970	AE	1991	-	5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50	
Binningen BL, Im Kugelfang 6			0,00		2662	AE	1962	-	1070	628	0	0	0	0	0	0	628	5	0	5	
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			5,69		5460	AE	2011	-	2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22	
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			2,75		9312	AE	2017	-	4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54	
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			1,02		13265	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5434	3958	0	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17-19			0,00		6772	AE	1983	-	5051	1902	0	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,00		11900	AE	1971/2006	2008	3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40	
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40			0,60		8011	AE	1986	-	5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52	
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12			1,66		12084	AE	1985	2011/2012	6637	2836	0	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20, Wendelinweg 1-3			1,53		23861	AE	1986	2016	10834	6434	0	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			0,42		8236	AE	1975	2007	2330	1321	0	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48			0,00		9242	AE	1987	2017	4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36	
Suhr AG, Gönhardweg 5-13			1,45		27614	AE	1986	-	13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90	
Suhr AG, Tramstrasse 105-111			1,24		12222	AE	1984	-	6383	3329	0	0	0	0	330	0	3659	40	22	62	
Villigen AG, Hofmatt 2-6			0,98		6474	AE	1973	2020	4315	2196	0	0	0	0	0	0	0	2196	24	16	40
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		623	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33			1,37		12260	AE	1982/2013	2013	4303	2545	0	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			1,47		25580	AE/BRN	2018	-	12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121	
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7			1,04		18472	AE	2001	2021	6313	4479	0	0	0	0	214	0	4693	50	12	62	
Total Wohnliegenschaften	517768	10418	2,03	2,16	396239				135104	90534	1625	1210	222	230	2665	1248	97733	1091	259	1350	

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)³ Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Rendite liegenschaften)⁴ Leerstand in % der vermiethbaren Fläche am 30.6.2024 (Rendite liegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2024⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 19-21

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP aussen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Entwicklungs liegenschaften																				
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1489	AE	1924	1953	584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muttenz BL, St. Jakob-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	-	1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Entwicklungs liegenschaften	9997	30	n/a	n/a	1489			1932		0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Portfolio	1026597	22390	2,50	4,05	875057			209126		110643	45921	15291	2357	5278	14046	3729	197263	2104	814	2918

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)³ Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)⁴ Leerstand in % der vermiethbaren Fläche am 30.6.2024 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2024⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME¹⁰ Nur Autoparkplätze

Finanzkalender Agenda

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ GESCHÄFTSJAHR 2024

März 2025

135. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 21. Mai 2025

Die Titel der Warteck Invest AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

warteck-invest.ch

info@warteck-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber

Warteck Invest AG, Basel

Konzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich

linkgroup.ch