

Halbjahres- bericht

23

Kennzahlen

Gruppe	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	936,8	902,8	3,8%
Eigenkapital	414,4	414,1	0,1%
Börsenkapitalisierung am 30.6.	493,8	539,6	-8,5%
im Verhältnis zum inneren Wert	1,19	1,30	-8,6%
Fremdfinanzierungsgrad ¹	55,8%	54,1%	3,0%
Net gearing ²	108,1%	98,4%	9,8%
Eigenkapitalquote	44,2%	45,9%	-3,6%
Eigenkapitalrendite ³	5,1%	7,1%	-28,5%
Personalbestand am 30.6.	13	13	0,0%
In Stellenprozenten	1 240	1 240	0,0%
Erfolg aus Vermietung	16,4	15,9	2,7%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	16,3	20,7	-21,4%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	13,7	13,3	3,0%
Konzerngewinn vor Steuern	12,7	17,8	-28,6%
Konzerngewinn	10,6	14,8	-28,1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴	9,3	8,6	9,0%
Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	924,2	891,1	3,7%
Anzahl Liegenschaften	58	57	1,8%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	18,8	18,6	1,3%
Leerstandsquote in % ¹	1,2%	2,3%	-49,3%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,0%	3,8%	-20,1%
Ertragsausfallquote ²	1,2%	2,3%	-49,3%
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	18,6	18,1	2,6%
Bruttorendite ⁴	4,2%	4,4%	-4,9%
Nettorendite ⁵	3,7%	3,8%	-3,5%
Performance ⁶	3,9%	4,4%	-10,5%
Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 30.6.	1 995	2 180	-8,5%
Innerer Wert pro Aktie	1 674	1 673	0,1%
Agio ¹	19,1%	30,3%	-36,8%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) pro Aktie ²	66	84	-21,4%
Konzerngewinn pro Aktie ²	43	60	-28,1%
Kurs-Gewinn-Verhältnis pro Aktie (P/E) ³	23,2	18,3	27,2%
Performance pro Aktie seit 1.1. ⁴	-9,0%	-5,5%	-65,3%

¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals³ Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals⁴ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 2,6 Mio. (VJ CHF 7,4 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF 1,3 Mio. (VJ CHF 1,2 Mio.)¹ Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)² Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)³ Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste⁴ Soll-Mieterträge annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)⁵ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)⁶ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (247 500 Stück)³ Konzerngewinn pro Aktie annualisiert im Verhältnis zum Aktienkurs per 30.6.⁴ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Warteck Invest ist das erste Semester 2023 erfolgreich verlaufen. Das operative Konzernergebnis konnte gesteigert und eine Reihe attraktiver Akquisitionen getätigt werden. Der Konzerngewinn lag bei CHF 10,6 Mio. Aufgrund des tieferen Neubewertungsergebnisses lag er um 28,1% unter dem Vorjahreswert (CHF 14,8 Mio.). Operativ, das heisst ohne das Ergebnis aus den Neubewertungen, konnte der Konzerngewinn um 9,0% gesteigert werden auf CHF 9,3 Mio. (CHF 8,6 Mio.). Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg als Folge der Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte, des positiven Neubewertungsergebnisses sowie eines getätigten Zukaufs um 2,6% auf CHF 924,2 Mio. Weitere Zukäufe werden im zweiten Semester 2023 bilanz- und erfolgswirksam.

International war das erste Semester 2023 geprägt durch die geopolitischen Spannungen einerseits, allen voran den Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, sowie durch eine Energiekrise und die anhaltende Inflation andererseits. Die Schweiz war von diesen Entwicklungen auch betroffen, beispielsweise durch die Aufnahme von mittlerweile über 70 000 Schutzsuchenden aus der Ukraine. Und neben den steigenden Energiepreisen wurden hierzulande erstmals die Themen Versorgungssicherheit und Strommangellage aktuell. Erst mit den wärmeren Temperaturen im Frühjahr entspannte sich die Situation im Energiebereich wieder. Nachhaltig gelöst sind die Probleme jedoch nicht.

Die Inflation, die zwischenzeitlich auf über 3% gestiegen war, wurde durch die Schweizerische Nationalbank mit mehreren Leitzinserhöhungen erfolgreich bekämpft. Mitte des laufenden Jahres lag die Teuerungsrate wieder unter der 2%-Marke. Diese Zinsentwicklung hatte sowohl einen Einfluss auf den Mietmarkt als auch auf den Transaktionsmarkt. Durch die Leitzinserhöhungen ist auch der Refe-

renzzinssatz, an den die Wohnungsmieten gekoppelt sind, erstmals seit seiner Einführung vor zehn Jahren angestiegen. Dies berechtigt die Vermieter zu entsprechenden Mietzinsanpassungen bzw. -erhöhungen. Die absehbaren Mieterhöhungen gepaart mit einem gefühlten Wohnungsmangel im Land führte auf dem politischen Parkett vermehrt zu Forderungen nach staatlichen Eingriffen, sodass sich der Bundesrat zur Einberufung eines runden Tisches zum Thema Mietrecht und Wohnungssituation veranlasst sah. Die Nachfrage nach Wohnraum war im ersten Semester intakt. Sie wurde erneut gestützt durch die Zuwanderung und gesellschaftliche Trends, die zu einem höheren Flächenkonsum pro Kopf führen, wie beispielweise den Trend zu kleineren Haushalten.

Bei den Geschäftsflächen, deren Mietzins meist an den Konsumentenpreisindex gekoppelt ist, waren aufgrund des Anstiegs der Teuerung bereits Mietzinserhöhungen möglich. Die Nachfrage nach Büroflächen blieb dank einer guten konjunkturellen Entwicklung und einem starken Arbeitsmarkt trotz

Trends wie Homeoffice und Desksharing stabil. Gleichzeitig reduzierte sich das Angebot aufgrund einer rückläufigen Bautätigkeit, was zur Stützung der Mieten beitrug.

Auf dem Transaktionsmarkt führten die gestiegenen Zinsen einerseits zu einer Zunahme von Verkaufsangeboten und andererseits zu einer Erhöhung der Renditen, sodass vermehrt Transaktionen zu attraktiven Konditionen möglich wurden.

Die Namenaktie von Warteck Invest folgte dem allgemeinen Markttrend von Immobilienwerten und schloss am Stichtag Mitte Jahr bei CHF 1995. Das ist 12,1% tiefer als zu Jahresbeginn. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Performance der Warteck Invest-Titel von -9,0%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts lag im gleichen Zeitraum bei -1,9%.

LEERSTÄNDE WEITER GESENKT, ERFOLG AUS VERMIETUNG GESTEIGERT

Im ersten Halbjahr konnten die Soll-Mietzinsen unter anderem dank Anpassungen von gewerblichen Mieterträgen an die Teuerung insgesamt um 1,3% gesteigert werden auf CHF 18,8 Mio. (CHF 18,6 Mio.). Die tiefen Leerstände der Vorjahresperiode von CHF 0,4 Mio. konnten im Berichtszeitraum weiter reduziert werden auf CHF 0,2 Mio. Die Leerstandsquote betrug damit noch 1,2% (2,3%). Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden, sodass die Ist-Mieterträge bei CHF 18,6 Mio. zu liegen kamen (CHF 18,1 Mio.).

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften machten im Berichtszeitraum wie im Vorjahr CHF 2,2 Mio. aus. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen betrug der Liegenschaftsaufwand exklusive Baurechtszinsen 11,0% (11,0%), was ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 16,4 Mio. und übertraf das Vorjahr damit um 2,7% (CHF 15,9 Mio.).

Die periodischen Neubewertungen sämtlicher Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsxperten von PwC führten zu einer Aufwertung von CHF 2,6 Mio. bzw. 0,3%. Dies ist deutlich weniger als die CHF 7,4 Mio. bzw. 0,8% im Vorjahr,

was zur Hauptsache mit den seit letztem Herbst steigenden Zinsen zusammenhängt.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio. (CHF 0,1 Mio.), der Personalkosten von CHF 2,0 Mio. (CHF 1,9 Mio.) und des sonstigen Betriebsaufwands von CHF 0,8 Mio. (CHF 0,9 Mio.) fiel der EBIT mit CHF 16,3 Mio. wegen des deutlich tieferen Neubewertungsergebnisses um 21,4% tiefer aus als im Vorjahr (CHF 20,7 Mio.). Operativ, das heisst unter Ausklammerung des Bewertungsergebnisses, betrug der EBIT CHF 13,7 Mio. und übertraf den Vorjahreswert von CHF 13,3 Mio. um 3,0%. Die EBIT-Marge exklusive Neubewertungseffekte betrug 73% (72%).

Der Finanzaufwand stieg als Folge der angestiegenen Refinanzierungszinsen und des höheren Kreditbestands um 23,0% auf CHF 3,6 Mio. (CHF 2,9 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1,7% (Gesamtjahr 2022: 1,5%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2023 bei 7,2 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 48,7% (45,9%).

Die Leerstände befinden sich mit 1,2% auf Langzeittief.

Der Steueraufwand fiel um 31,5% tiefer als im Vorjahr und schlug mit CHF 2,1 Mio. zu Buche (CHF 3,0 Mio.). Der Konzerngewinn betrug CHF 10,6 Mio., was 28,1% weniger ist als im Vorjahr (CHF 14,8 Mio.). Der Grund für diesen Rückgang liegt beim Ergebnis aus den Neubewertungen. Operativ, das heisst ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus den Neubewertungen, konnte der Konzerngewinn um 9,0% gesteigert werden auf CHF 9,3 Mio. (CHF 8,6 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte im Berichtszeitraum 5,1% (Vorjahr 7,1%).

ATTRAKTIVE ZUKÄUFE GETÄGTIGT, WEITER IN SANIERUNGEN UND EINEN NEUBAU INVESTIERT

Nachdem aufgrund des schwierigen Marktumfelds länger keine Akquisitionen mehr erfolgt sind, konnte im Berichtszeitraum gleich eine Reihe attraktiver Zukäufe getätigt werden. Im März wurde ein Vertrag für den Kauf einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, die im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in Basel und Binningen BL besitzt sowie ein bedeutendes Wertschriftenportfolio. Die vier Liegenschaften hatten per 31. Dezember 2022 einen Marktwert von CHF 29,0 Mio., das Wertschriftenportfolio einen solchen von CHF 63,5 Mio.

Nachdem eine erfolgreiche Due Diligence durchgeführt wurde und alle Bedingungen aus dem Kaufvertrag erfüllt waren, konnte die Transaktion am 5. Juli 2023 vollzogen werden. Die vier Liegenschaften generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 1,1 Mio. Diese neuen Einnahmen sind ab dem zweiten Semester 2023 konsolidiert erfolgswirksam. Das Wertschriftenportfolio wurde zeitnah nach dem Vollzug des Kaufs veräussert. Ein wesentlicher Teil des Veräußerungserlöses konnte am 14. Juli 2023 in die Akquisition eines Liegenschaftsportfolios bestehend aus drei Seniorenresidenzen, einem Wohngebäude und einer Baulandparzelle im Kanton Thurgau investiert werden. Die fünf Liegenschaften haben einen Marktwert von CHF 43,5 Mio. und sind global an einen in der Schweiz führenden Anbieter von Dienstleistungen rund um Wohnen im Alter vermietet, mit einer festen Vertragslaufzeit bis 2043. Die neuen Mietzinseinnahmen von jährlich CHF 2,1 Mio. sind ab dem zweiten Semester 2023 konsolidiert erfolgswirksam.

Ein weiterer Zukauf erfolgte Ende Juni 2023 im Kanton Aargau. Gekauft wurde die frisch sanierte Wohnliegenschaft Hofmatt 2–6 in Villigen mit 24 Wohnungen. Der Marktwert der Liegenschaft beträgt CHF 12,2 Mio. Die neuen Mietzinseinnahmen von CHF 0,5 Mio. p.a. sind ab dem zweiten Semester 2023 erfolgswirksam.

Neben diesen Akquisitionen wurden im Berichtszeitraum weitere CHF 9,4 Mio. investiert für

Instandsetzungen im Bestand, für Sanierungs- und Entwicklungsprojekte und für die Fertigstellung des Neubaus «Syd» in Basel. Als Folge dieser Investitionen, der positiven Neubewertungseffekte und der bereits im ersten Semester bilanzwirksamen Akquisition in Villigen stieg der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 924,2 Mio. und lag damit 2,6% höher als Ende 2022 (CHF 900,4 Mio.).

Akquisition von zehn Liegenschaften mit Soll-Mietzins- einnahmen von rund CHF 3,7 Mio. jährlich, erfolgs- wirksam ab dem zweiten Semester 2023.

Das Portfolio ist auch nach diesen Akquisitionen gut diversifiziert in Bezug auf die geografische Verteilung, die Nutzung und die Mieterschaft. Die neuen Liegenschaften befinden sich in Kantonen, in den Warteck Invest bereits investiert war, sodass sich das Portfolio nach wie vor auf elf Kantone verteilt. Die Mieteinnahmen stammten im ersten Semester zu 48,4% aus Wohnnutzung (48,8%), zu 20,8% aus Büronutzung (21,0%) und zu 12,4% aus Verkaufsflächen (12,4%). Die restlichen 18,4% (17,8%) der Einnahmen stammen aus gewerblicher Nutzung und Parkplätzen sowie aus Baurechtszinsen. In der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug im ersten Semester zusammen lediglich 15,2% (14,9%). Dank dieser Portfoliostruktur ist das Risiko von grösseren Einnahmeausfällen begrenzt.

Die Brutto- und die Nettorenditen der Liegenschaften von Warteck Invest haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ist von 4,4% im Jahr 2022 auf 4,2% zurückgegangen. Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte dagegen mit

3,7% gegenüber dem Jahr 2022 (3,7%) konstant gehalten werden. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) ist wegen des tieferen Neubewertungsergebnisses von 4,2% im Jahr 2022 auf 3,9% zurückgegangen.

NEUBAU IN BASEL FERTIGGESTELLT, LAUFENDE PROJEKTE VORANGETRIEBEN

Im Berichtszeitraum wurde der Neubau in Basel fertiggestellt und die laufenden Projekte wurden vorangetrieben.

Mit einer leichten Verzögerung von drei Monaten gegenüber dem ursprünglichen Terminprogramm wurde der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel im April fertiggestellt. Ab Mai konnten die Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss an die Mieter übergeben werden. Von den insgesamt 48 Wohnungen sind 45 vermietet. Auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoss konnten an die Mieterin Coop Genossenschaft für den Innenausbau übergeben werden. Coop eröffnete dort Mitte August 2023 einen Supermarkt. Von den Büro- und Praxisflächen im 1. bis 3. Obergeschoss konnte eine Teilläche vermietet werden. Die Bürofläche im 4. Obergeschoss wird ab Ende 2023 im Zusammenhang mit dem Umzug der eigenen Büros von Warteck Invest selbst in Anspruch genommen. Insgesamt umfasst das 40 m hohe, zwölfgeschossige Gebäude eine Bruttogeschossfläche von 10 000 m². Das Gebäude wird mit dem Gold-Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 48 Mio., und es wird nach Abzug der Baurechtszinsen mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

Die Entwicklung des Areals am Weiherweg in Allschwil BL ist ebenfalls weiter fortgeschritten. 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. Im Berichtszeitraum wurde der entsprechende Quartierplan fertig erarbeitet und vom Gemeinderat in den behördlichen Bewilligungsprozess ge-

schickt. 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.

Im Dezember 2021 wurden die drei zusammenhängenden Quartierpläne für die Areale «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» in Muttenz BL rechtskräftig. Seither müssen noch diverse Regelungen unter den Grundeigentümern und gegenüber dem Bundesamt für Strassen ASTRA erarbeitet werden als Basis für die nun anstehende Ausarbeitung der konkreten Bauprojekte. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12 500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Es wird angestrebt, bis Ende 2024 ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten.

Fertigstellung des Neubaus «Syd» in Basel mit CHF 2,1 Mio. jährlichen Soll-Miet- zinseinnahmen.

Die Geschäftslegenschaft Weierweg 6/Weberweg 3 in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde bereits im 2021 einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet und im 2022 eine diesbezügliche Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Im Rahmen eines Studienauftrags wurde im Berichtszeitraum ein Architekturbüro als Planungspartner ausgewählt. Sobald im laufenden Jahr die neue Bauordnung der Gemeinde in Kraft tritt, kann mit der Erarbeitung eines konkreten Projekts begonnen werden. Ziel ist es, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft

nachhaltig marktfähig zu machen. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 26 Mio.

Mit der Totalsanierung der im 2018 erworbenen Überbauung in Suhr AG wurde bereits im 2022 begonnen. Im Berichtszeitraum wurde die zweite Sanierungsetappe gestartet. Die Liegenschaft stammt aus dem Baujahr 1986. Der Eingriff umfasst den Er-satz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmennetz angeschlossen, und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen in fünf Gebäudekör- pern erfolgt in mehreren Etappen von 2022 bis 2024 und ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Mit der Sanierung der Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel mit Baujahr 1949 wurde im Berichtszeitraum ebenfalls begonnen. Erneuert werden in den 45 Wohnungen die Küchen und Bäder. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen er-setzt und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Die Investitionssumme beträgt CHF 5,0 Mio. und wird ebenfalls nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Neben den beschriebenen Projekten wurden für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen für mögliche Erweiterungen, Verdich-tungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Darauf basierend wurde für sechs weitere Anlagen die Planung gestartet. Diese sollen im lau-fenden und im kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten und nach Fertigstellung des Neubaus in Basel be-steht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre noch eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufsto-

ckungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 220 Mio.

ENTWICKLUNG DER AKTIE FOLGT DEM MARKTTREND

Die Namensaktien von Warteck Invest haben im ers-ten Semester 2023 gegenüber Jahresbeginn um 12,1% nachgegeben. Damit folgten sie dem Markt-trend von Schweizer Immobilienwerten. Der Schlusskurs am 30. Juni 2023 lag bei CHF 1995, was einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 19,1% entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im ers-ten Halbjahr eine Gesamtrendite von -9,0%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (ge-messen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum bei -1,9%.

Qualitativ hochwertiges Portfolio sichert auch künftig stabile Mieterträge.

AUSBLICK

Die Weltwirtschaft steht aufgrund der geopoliti-schen Lage, des Klimawandels und des darum an-gestrebten Umbaus der Energieversorgung sowie der im letzten Jahr aufgekommenen Inflation wei-terhin vor grossen Herausforderungen. Die Schweiz steht im internationalen Vergleich gut da. Zu den grösseren Herausforderungen hierzulande zählen die demografische Entwicklung, die Sicherung der Altersvorsorge, die Zuwanderung und der Fachkräf-temangel. Insgesamt bleibt die Schweiz ein attrak-tiver Standort zum Leben und Investieren, was sich entsprechend positiv auf den Immobilienmarkt aus-wirkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt durch den Wohlstand, gesellschaftliche Trends wie die Steigerung des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs so-wie durch die Zuwanderung stark. Das Angebot hinkt der Nachfrage hinterher, was die Mietpreise nicht nur in den Zentren, sondern auch an peripheren Lagen tendenziell stützt. Dies umso mehr, als

dass viele Personen wegen der Möglichkeit von Homeoffice längere Arbeitswege in Kauf nehmen.

Der erwartete deutliche Rückgang der Nachfra-ge nach Büroflächen als Folge von Corona und Homeoffice ist nicht eingetreten. Nach wie vor wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung und der weiteren Tertiarisierung der Wirtschaft eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach Bürouraum ge-rechnet. Homeoffice dürfte das Büro in Zukunft eher ergänzen als ersetzen. Der Markt für Verkaufsflä-chen dürfte hingegen wegen des wachsenden On-linehandels schwierig bleiben. Allerdings hat sich der Rückgang der Flächennachfrage abgeschwächt, und an viel frequentierten Lagen wird eine regemäs-sige und zügige Absorption beobachtet.

Faktoren wie Lage, Objektqualität, Nutzungs-mix und Nutzungsflexibilität sind entscheidend für einen nachhaltigen Vermietungserfolg von Liegen-schaften. Das Portfolio von Warteck Invest ist dies-bezüglich gut positioniert. Fast die Hälfte der Miet-einnahmen stammt aus der Wohnnutzung, die mit weniger Risiken betreffend Leerstand behaftet ist. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeig-neten Lagen und weisen zudem eine hohe Flexibili-tät zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Die Ausfallrisiken im Bereich der Erträge aus Ver-kaufsflächen halten sich ebenfalls in Grenzen. Ers-tens entfallen lediglich rund 12% des gesamten Mietertrags auf diese Nutzungskategorie, und zwei-tens stammt über ein Drittel der Einnahmen aus Verkaufsflächen aus dem konjunkturrestistenten Be-reich Food-Retail. Durch die Bewirtschaftung der Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fach-personal agiert Warteck Invest nah am Markt und kann Veränderungen von Bedürfnissen schnell er-kennen und rasch reagieren. Nachhaltig tiefe Leer-stände sind das Ergebnis.

Und schliesslich führen die steigenden Zinsen zu einer Zunahme von angebotenen Verkaufsobjek-ten und ermöglichen wieder Akquisitionen zu at-traktiven Konditionen.

Das Management von Warteck Invest ist über-zeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immo-biliensportfolio, der gut gefüllten Projektpipeline, den neuen Einnahmen aus den Zukäufen, den Aus-

sichten am Transaktionsmarkt und der soliden Fi-nanzierungsstruktur die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie al-ten Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ih-ren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.

Freundliche Grüsse

Warteck Invest AG

DR. MARCEL ROHNER

Präsident des Verwaltungsrats

DANIEL PETITJEAN

Chief Executive Officer

Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	30.6.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	1811	2506
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	218	988
Andere kurzfristige Forderungen	377	137
Forderungen	595	1125
Aktive Rechnungsabgrenzung	8988	7766
Umlaufvermögen	11394	11397
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	677	845
Finanzanlagen	1060	1228
Mobile Sachanlagen	133	154
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326643	326632
Gemischt genutzte Liegenschaften	127110	74171
Wohnliegenschaften	463761	447867
Entwicklungs liegenschaften	6681	51684
Immobile Sachanlagen	924195	900354
Anlagevermögen	925388	901736
Aktiven	936782	913133
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1026	1584
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	608	832
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	149900	117300
Passive Rechnungsabgrenzung	12473	14549
Kurzfristiges Fremdkapital	164007	134265
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	299998	300721
Andere langfristige Verbindlichkeiten	155	149
Rückstellungen für latente Steuern	58216	56886
Langfristiges Fremdkapital	358369	357756
Fremdkapital	522376	492021
Aktienkapital	2475	2475
Nominelles Eigenkapital	2475	2475
Kapitalreserven	59876	68539
Gewinnreserve	352055	350098
Eigenkapital	414406	421112
Passiven	936782	913133

Konzern- erfolgsrechnung

	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022	Veränderung
in Tausend CHF			
Mieterträge	18 611	18 144	2,6%
Betriebskosten Liegenschaften	-772	-822	-6,1%
Unterhalt Liegenschaften	-1 470	-1 391	5,7%
Erfolg aus Vermietung	16 369	15 931	2,7%
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	2 579	7 414	-65,2%
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	0	-1	-
Übrige Erträge	88	96	-8,0%
Personalaufwand	-1 953	-1 853	5,4%
Sonstiger Betriebsaufwand	-804	-875	-8,2%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	16 279	20 712	-21,4%
Finanzergebnis	-3 570	-2 903	23,0%
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	12 709	17 809	-28,6%
Ertragssteuern	-2 089	-3 048	-31,5%
Konzerngewinn	10 620	14 761	-28,1%
Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	10 620 164	14 760 502	-28,1%
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	247 500	0,0%
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	42,91	59,64	-28,1%

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Eigene Aktien bestehen keine. Somit entspricht im Berichtszeitraum die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien allen emittierten Aktien per 30.6.2023.

Konzern- eigenkapitalnachweis

1. Semester 2022	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2021	2475	77202	336997	416674
Ausschüttung (247500 Titel à CHF 70)	-8663	-8663	-17325	
Konzerngewinn 1. Semester 2022		14761	14761	
Eigenkapital am 30.6.2022	2475	68539	343095	414110

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

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 247500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern- geldflussrechnung

	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	10620	14761
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	529	406
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-1222	-2121
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-935	69
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	1105	2052
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	6	7
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	1329	2254
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-2579	-7414
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	0	1
+ Abschreibungen	41	44
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	8894	10059
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	-61
Mobile Sachanlagen	-20	-29
Immobile Sachanlagen	-24122	-8557
Total Investitionen	-24142	-8647
Immobile Sachanlagen	0	7
Total Devestitionen	0	7
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-24142	-8640
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	31878	21360
- Rückzahlung von Hypotheken	0	-7450
- Gewinnausschüttung	-17325	-17325
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	14553	-3415
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	8894	10059
Geldfluss Investitionstätigkeit	-24142	-8640
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	14553	-3415
Total Geldfluss	-695	-1996
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2506	3570
= Flüssige Mittel am 30.6.	1811	1574

Anhang zur Konzernrechnung

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDÄTZE

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.

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2022 unverändert.

KONZERNBILANZ

BEWERTUNGSMETHODE UND BEWERTUNGSTECHNIK IMMOBILIEN

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30. Juni 2023 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungs-experten und -experten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2023 gegenüber dem Jahresabschluss 2022 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.

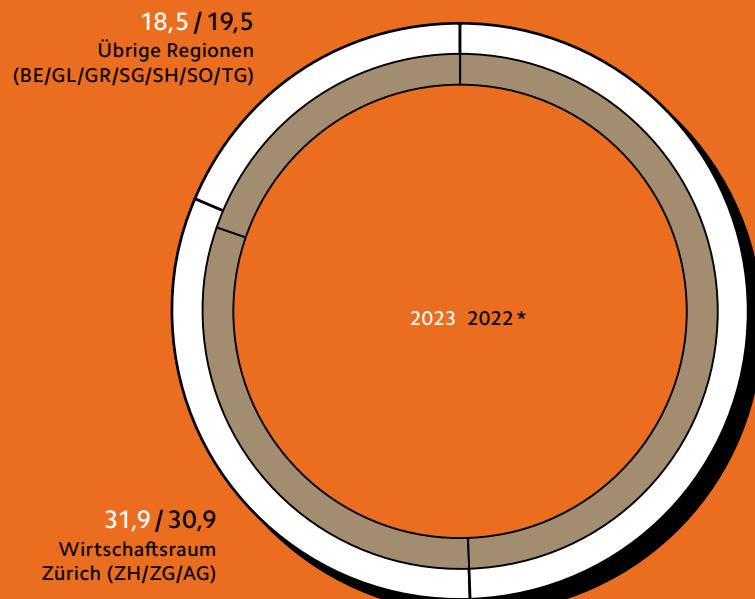
Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar 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 2023 bei 2,99% (31.12.2022: 2,99% / 30.6.2022: 3,02%).

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30. Juni 2023 bei 3,05% (31.12.2022: 3,06% / 30.6.2022: 3,08%).

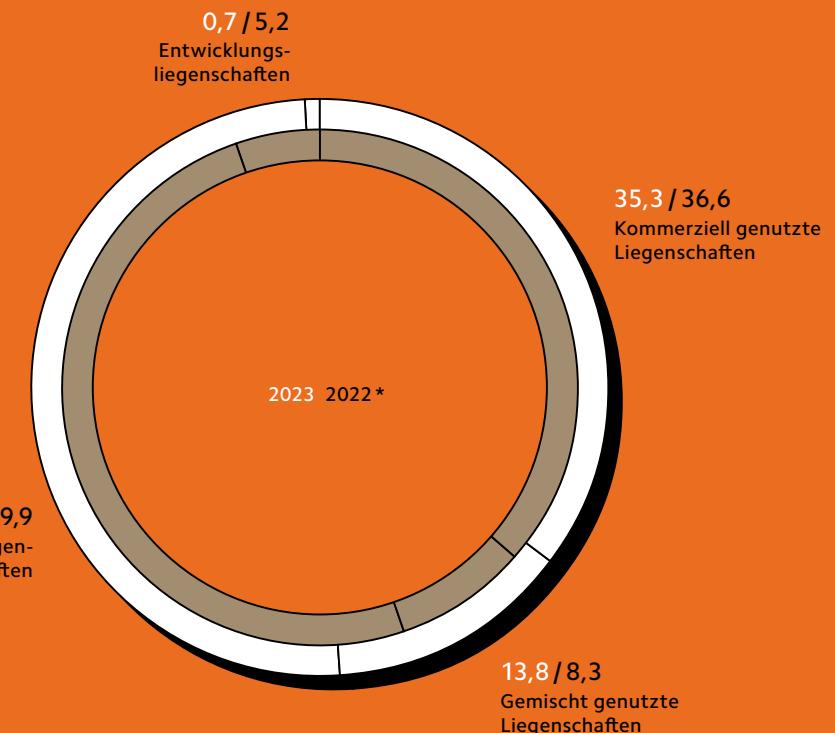
Marktwerte der Immobilien nach Geografie	30.6.23	31.12.22
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	49,6	49,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,9	31,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	18,5	19,2
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.6.23	31.12.22
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	35,3	36,3
Gemischt genutzte Liegenschaften	13,8	8,2
Wohnliegenschaften	50,2	49,8
Entwicklungsliegenschaften	0,7	5,7
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien
nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien
nach Anlagekategorie in %



*Vergleichszahlen per 30.6.2022

VERÄNDERUNGEN DES IMMOBILIENBESTANDS

Immobile Sachanlagen	1.1.22	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	30.6.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	324506	0	662	0	2 124	-959	326333
Gemischt genutzte Liegenschaften	73043	0	0	0	926	-33	73936
Wohnliegenschaften	441018	0	912	-7	4 248	-1547	444624
Entwicklungs liegenschaften	35842	0	7758	0	2 655	0	46255
Total Portfolio (zu Marktwerten)	874409	0	9 332	-7	9 953	-2 539	891148

Immobile Sachanlagen	1.1.23	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	30.6.23
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326632	0	363	0	1 133	-1485	326643
Gemischt genutzte Liegenschaften	74171	49 588	68	0	3 619	-336	127110
Wohnliegenschaften	447867	0	16 247	0	1 012	-1365	463761
Entwicklungs liegenschaften	51684	-49 588	4 584	0	6	-5	6 681
Total Portfolio (zu Marktwerten)	900354	0	21 262	0	5 770	-3 191	924195

Die Zugänge im Jahr 2023 in Höhe von TCHF 21 262 umfassen aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte sowie die Akquisition einer Wohnüberbauung in Villigen AG (24 Wohnungen). Im Jahr 2022 umfassten die Zugänge in der Höhe von TCHF 9 332 aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte.

Der Abgang im Jahr 2022 in der Höhe von TCHF 7 betraf den Verkauf eines Motorradparkplatzes in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite warteck-invest.ch 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 10 000 m² fertiggestellt. Per 30. Juni 2023 wurde der fertiggestellte Neubau in die Kategorie «Gemischt genutzte Liegenschaften» umgeteilt. Baurechtsggeberin 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 2,1 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-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.

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 dieses Jahr noch rechtskräftig. Die Planung der Entwicklung wird in der Zwischenzeit weiter vorangetrieben.

ANGABEN ZU FINANZVERBINDLICHKEITEN

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten

	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung ¹
in Tausend CHF		
2023	149 900	88 300
2024	88 000	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	30 496	30 496
2028	18 650	18 650
2029	27 822	27 822
2030	0	35 000
2031	20 780	20 780
2032	30 100	30 100
2033	22 900	22 900
2034	0	39 600
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	449 898	449 898

¹ Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,65% (1. Semester 2022: 1,36%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 43 Monate bzw. 3,6 Jahre (1. Semester 2022: 43 Monate bzw. 3,6 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 86 Monaten bzw. 7,2 Jahren (1. Semester 2022: 95 Monate bzw. 7,9 Jahre). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1844 p.a.

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 149 600 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 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. Das Finanzierungsvolumen in USD beträgt per 30. Juni 2023 TCHF 26 600 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.22: TCHF 61 800). 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 eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln. Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency-Swap abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 26 600 (31.12.22: TCHF 26 800).

Die variablen CHF-Zinszahlungen aus den Cross-Currency-Swaps heben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps auf. Als Resultat ergeben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps zuzüglich der Margen aus den Cross-Currency-Swaps. Im ersten Quartal 2023 ist ein Cross-Currency-Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 35 000 ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Der in dem einen noch bestehenden Cross-Currency-Swap vereinbarte Fremdwährungskurs über die ganze Laufzeit beträgt 1,0811 USD/CHF.

	Kontrakt-wert 30.6.23	Aktiver Wert 30.6.23	Passiver Wert 30.6.23	Kontrakt-wert 31.12.22	Aktiver Wert 31.12.22	Passiver Wert 31.12.22	Zweck
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 600	307	0	149 800	4 771	0	Absicherung
Cross-Currency-Swaps	26 600	0	957	61 800	0	292	Absicherung
Floor-Option	26 600	0	0	26 800	1	0	Absicherung
Total	202 800	307	957	238 400	4 772	292	

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.

Per 1. Januar 2023 trat im Kanton Basel-Stadt eine Revision der Grundstücksgewinnsteuer in Kraft. Diese umfasst eine Anpassung der Ermittlung der Steuersätze, welche eine Erhöhung der Grundstücksgewinnsteuersätze bei kurzer Haltestdauer (< 15 Jahre) zur Folge hat. Die neuen Grundstücksgewinnsteuersätze wurden bereits per 30. Juni 2022 und 31. Dezember 2022 bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt und führten zu einer Erhöhung der Rückstellung für latente Steuern von TCHF 938 im Jahr 2022. Ferner erfolgte eine Aktualisierung der Realwerte, welche als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, von 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 liegen die neuen Realwerte nun vor und wurden in der Berechnung der Rückstellung für latenten Steuern berücksichtigt. Die neuen Realwerte senken die latenten Steuern um TCHF 1676.

Mit der im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage wird der Gewinnsteuersatz im Kanton Aargau rückwirkend ab 1. Januar 2022 stufenweise bis ins Jahr 2024 gesenkt. Der Zweistufentarif wird per 1. Januar 2024 abgeschafft. Dies führt dazu, dass der effektive Steuersatz inklusive direkter Bundessteuer für Gewinne ab TCHF 250 im Jahr 2022 auf 17,4%, im Jahr 2023 auf 16,3% und ab 1. Januar 2024 einheitlich auf 15,1% reduziert wird. Der Effekt aus der Anwendung der tieferen Steuersätze belief sich im Jahr 2022 für die latenten Steuern auf TCHF 1433. Im ersten Semester 2023 ergab sich kein wesentlicher Effekt mehr.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	54 708
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2673
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt	938
Auflösung aufgrund Steuersatzänderungen Kanton Aargau	-1433
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	56 886
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	3006
Auflösung aufgrund Anpassung Realwerte Kanton Basel-Stadt	-1676
Rückstellungen für latente Steuern per 30.6.2023	58 216

EIGENKAPITAL

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2023	247 500	10	2 475 000

An der Generalversammlung im Mai 2023 wurde ein Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 25% des bisherigen Aktienkapitals bzw. maximal 61 875 neue Aktien herauszugeben. Im Vorjahr bestand kein Kapitalband oder genehmigtes Aktienkapital.

Kapitalreserven

in Tausend CHF

Kapitalreserven per 1.1.2022	77 202
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 1.6.2022	-8 663
Kapitalreserven per 31.12.2022	68 539
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 24.5.2023	-8 663
Kapitalreserven per 30.6.2023	59 876

Gewinnreserve

in Tausend CHF

Gewinnreserven per 1.1.2022	336 997
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 1.6.2022	-8 663
Konzerngewinn 2022	21 763
Gewinnreserven per 31.12.2022	350 098
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 24.5.2023	-8 663
Konzerngewinn 1. Semester 2023	10 620
Gewinnreserve per 30.6.2023	352 055

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

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1674 (31.12.2022 CHF 1701).

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

MIETERTRÄGE

Soll-Mietzinsen nach Geografie

in Prozenten

1. Sem. 2023

1. Sem. 2022

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,1	43,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,0	32,3
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,9	23,9
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung

1. Sem. 2023

1. Sem. 2022

in Prozenten		
Wohnungen	48,4	48,8
Büros	20,8	21,0
Verkauf	12,4	12,4
Gastronomie	1,8	1,7
Parkplätze	8,0	8,1
Lager	2,2	2,1
Gewerbe	5,6	5,1
Baurechtszinsen	0,6	0,6
Diverses	0,2	0,2
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 30.6.2023)

in Prozenten

2023	1,1
2024	5,9
2025	6,6
2026	30,4
2027	14,3
2028 und später	41,7
Total	100,0

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die 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 2022 und 2023 (in alphabetischer Reihenfolge):

- FIAT SpA
- Genossenschaft Migros
- Immobilien Basel-Stadt
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:

1. Sem. 2023 1. Sem. 2022

in Prozenten

- auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	4,8	5,0
- auf die drei grössten Mietenden	11,3	10,9
- auf die fünf grössten Mietenden	15,2	14,9

IMMOBILIENAUFWAND

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 9423 (Vorjahr TCHF 9332) getätigt und aktiviert.

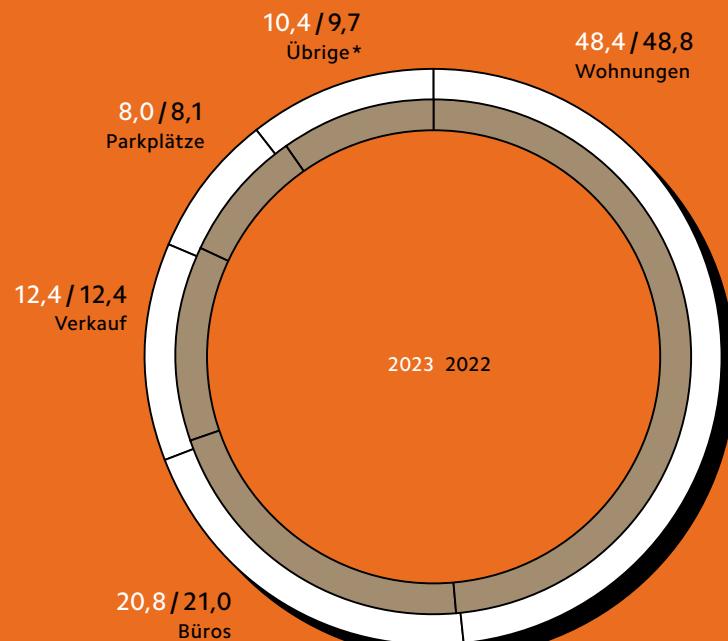
Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum ersten Halbjahr ([Seiten 3-5](#)).

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

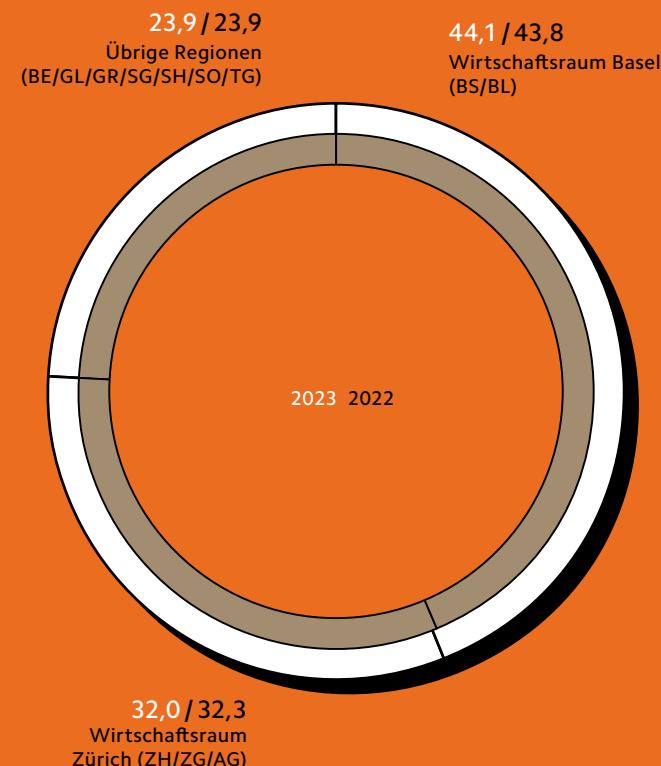
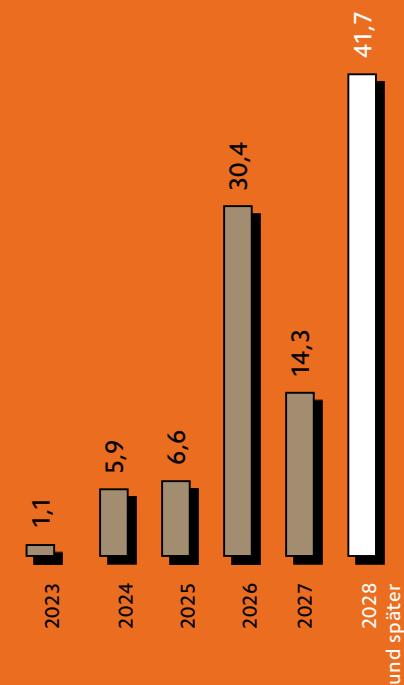
Warteck Invest hat am 8. März 2023 einen Vertrag zum Erwerb aller Aktien einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, welche im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in der Stadt Basel und in Binningen sowie ein Wertschriftenportfolio hält (Medienmitteilung vom 8. März 2023). Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf rund CHF 29 Mio. und derjenige des Wertschriftenportfolios auf rund CHF 63,5 Mio. Der Vertragsschluss stand unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, unter anderem dem Abschluss einer erfolgreichen Due Diligence über die Aktiengesellschaft. Nachdem die Due Diligence erfolgreich abgeschlossen werden konnte und die aufschiebenden Bedingungen erfüllt worden sind, konnte die Transaktion am 5. Juli 2023 vollzogen werden. Durch diese Akquisition werden sich die jährlichen Soll-Mieterträge von Warteck Invest konsolidiert um rund CHF 1,1 Mio. erhöhen. Aus der erfolgswirksamen Auflösung der Differenz zwischen Anschaffungskosten und übernommenen Nettoaktiven erwartet Warteck Invest über einen Zeitraum von 5 Jahren einen jährlich wiederkehrenden Beitrag zum Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) von ca. CHF 2,0-2,5 Mio.

Das Wertschriftenportfolio aus der Akquisition der Aktiengesellschaft wurde zeitnah nach dem Vollzug der Transaktion komplett veräußert. Ein wesentlicher Teil des dadurch erzielten Verkaufserlöses konnte bereits in die Akquisition eines Liegenschaftsportfolios mit Seniorenresidenzen im Kanton Thurgau investiert werden (Medienmitteilung vom 17. Juli 2023). Durch diese Akquisition fliessen Warteck Invest konsolidiert künftig rund CHF 2,1 Mio. p.a. neue Mietzinseinnahmen zu.

Ansonsten sind zwischen dem 30. Juni 2023 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen oder eine Anpassung der Buchwerte per 30. Juni 2023 zur Folge haben.

Soll-Mietzinsen 1. Semester
nach Objektnutzung in %

*Übrige
5,6/5,1 Gewerbe
1,8/1,7 Gastronomie
2,2/2,1 Lager
0,6/0,6 Baurechtszinsen
0,2/0,2 Diverses

Soll-Mietzinsen 1. Semester
nach Geografie in %Fälligkeitsübersicht
langfristige Mietverträge in %
per 30.6.2023

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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	7912	1879	9012	30	–	18833
Leerstände	-113	-31	-76	-2	–	-222
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	7799	1848	8936	28	–	18611
Betriebskosten	-268	-77	-427	-0	–	-772
Instandhaltung	-473	-280	-716	-1	–	-1470
Erfolg aus Vermietung	7058	1491	7793	27	–	16369
Erfolg aus Neubewertung						
Liegenschaften	-352	3283	-353	1	–	2579
Übrige Erträge	23	8	46	–	11	88
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	6729	4782	7486	28	11	19036

Überleitung zu
Jahresrechnung:

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	–	–	–	–	–	–
Personalaufwand				-1953	-1953	
Sonstiger Betriebsaufwand				-804	-804	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)				16 279		
Finanzergebnis				-3570	-3570	
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)				12 709		
Ertragssteuern				-2089	-2089	
Konzerngewinn				10 620		

Segmentberichterstattung 1.1.2022–30.6.2022

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungs-liegen-schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	7718	1792	9043	30	–	18583
Leerstände	-222	-41	-164	-12	–	-439
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	7496	1751	8879	18	–	18 144
Betriebskosten	-223	-63	-397	-4	-135	-822
Instandhaltung	-421	-180	-789	-1	–	-1391
Erfolg aus Vermietung	6852	1508	7693	13	-135	15 931
Erfolg aus Neubewertung						
Liegenschaften	1165	893	2701	2655	–	7414
Übrige Erträge	46	5	31	10	4	96
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	8063	2406	10 425	2 678	-131	23 441

Überleitung zu
Jahresrechnung:

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	–	–	–	-1	–	-1
Personalaufwand					-1853	-1853
Sonstiger Betriebsaufwand					-875	-875
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)					20 712	
Finanzergebnis					-2 903	-2 903
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)					17 809	
Ertragssteuern					-3 048	-3 048
Konzerngewinn					14 761	

Zusätzliche Informationen

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

FORTSETZUNG AUF DEN [SEITEN 19–21](#)

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.23	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		
Kommerziell genutzte Liegenschaften																					
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			4,95		13 961	AE	1964	2019	1667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198	0	31	31	
Basel, Falknerstrasse 35			0,10		7 368	AE	2009	–	368	342	736	737	0	0	16	0	1 831	0	0	0	
Basel, Greifengasse 23			0,05		14 061	AE	1995	2019	430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772	0	0	0	
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,04		7 978	AE	1932	2001	1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280	0	41	41	
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,15		41 510	AE	1996	–	2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207	49	0	49	
Basel, Münchensteinerstrasse 127			1,05		14 006	AE	1993	–	1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336	43	0	43	
Basel, Schneidergasse 11			5,63		3 767	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0	
Basel, Steinenberg 23			0,00		13 522	AE	2016	–	517	583	951	305	552	0	0	0	0	2 391	0	0	0
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		12 590	AE	1994	–	6 036	0	3 313	0	0	0	0	0	0	3 313	24	93	117
Gossau SG, Industriestrasse 149			2,33		26 597	AE	1991	2021	4 174	0	8 733	528	0	580	826	0	10 667	119	42	161	
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			4,87		32 202	AE	1989	2021	5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882	163	53	216	
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,00		24 002	AE	2011	–	1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460	77	0	77	
Netschal GL, Centro 6			1,88		17 261	AE	2009	–	6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578	66	60	126	
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			8,76		12 039	AE	1991	2017	2 706	0	1 800	0	0	0	721	496	3 017	32	26	58	
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		32 382	AE	1992	2005	2 797	0	3 632	432	0	0	585	0	4 649	87	6	93	
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		12 612	AE	1985/2003	–	2 449	0	0	0	0	2 149	0	0	2 149	16	9	25	
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	–	3 833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,58		15 092	AE/SE ⁷	1929	2004	1 176	124	2 797	0	0	0	524	0	3 445	57	0	57	
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	326 643	7 912	1,42	3,42	300 950				44 244	3 847	38 971	9 429	1 095	4 811	8 063	496	66 711	733	361	1 094	

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 vermietbaren Fläche am 30.6.23 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23

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 18

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.23	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			0,92		5 944	AE	2008	-	1941	1 738	167	1 287	0	0	248	0	3 440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,29		7 590	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1 080	0	0	0
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0,00		13 636	AE	1935	2007	602	923	239	0	351	0	131	0	1 644	0	5	5
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchenersteinerstrasse 117			1,16		n/a	AE/BRN	n/a	-	4 701	3 754	2 774	635	0	0	516	4	7 683	50	0	50
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,38		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			1,41		30 134	AE	1993	2003	8 398	2 930	0	2 552	60	0	515	0	6 057	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			5,76		11 476	AE	1989	-	1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171	29	0	29
Total gemischt genutzte Liegenschaften	127 110	1 879	1,68	1,57	72 036				17 529	12 380	4 277	4 637	754	0	2 001	12	24 061	261	57	318
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			2,06		15 314	AE	1991	2006	3 412	3 056	54	314	0	50	132	16	3 622	65	2	67
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0,27		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		4 444	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			0,90		1 827	SE/ME ⁹	2004	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 471	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			1,06		11 122	AE	1983	2013	2 300	1 898	391	0	0	0	95	0	2 384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			0,00		3 439	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,43		34 787	AE	1996	2014	4 743	6 566	543	0	0	0	92	233	7 434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,37		11 755	AE/BRN	1961	1990/2014	2 876	3 400	0	0	0	0	0	0	3 400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			0,00		4 235	AE	1996	-	343	893	0	0	141	0	44	0	1 078	0	0	0
Basel, Riehenring 17			0,00		3 215	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
Basel, Rütlistrasse 32			0,07		8 038	AE	1968	2019	1 090	1 505	57	0	0	0	0	0	1 562	24	0	24

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 vermietbaren Fläche am 30.6.23 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23⁶ 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 18 UND 19

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.23	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, Schützenmattstrasse 26/28			0.07		10038	AE	1979		1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0.94		5628	AE	1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7			1.27		9453	AE	1991	-	5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			0.00		5570	AE	2011	-	2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			6.25		8827	AE	2017	-	4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			0.48		12578	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17-19			0.21		6757	AE	1983	-	5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0.00		11300	AE	1971/2006	2008	3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40			0.73		7607	AE	1986	-	5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12			1.31		11456	AE	1985	2011/2012	6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20, Wendelinweg 1-3			0.95		22618	AE	1986	2016	10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
Riehen BS, Im Finsternen Boden 15/17			1.89		7808	AE	1975	2007	2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48			0.47		8763	AE	1987	2017	4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
Suhr AG, Gönhardweg 5-13			0.28		26181	AE	1986	-	13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
Villigen AG, Hofmatt 2-6			0,00		6139	AE	1973	2020	4315	2196	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	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33			1,14		11642	AE	1982/2013	2013	4303	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			1,38		24603	AE/BRN	2018	-	12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7			0,18		17513	AE	2001	2021	6313	4479	0	0	0	0	114	0	4593	50	12	62
Total Wohnliegenschaften	463 761	9 012	0,84	3,01	348 403				125 237	82 538	1 625	1 210	141	230	2 299	1 248	89 290	1 028	237	1 265

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 vermietbaren Fläche am 30.6.23 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23⁶ 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 18-20

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 30.6.23	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		1 412	AE	1924	1953	584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	-	1 348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Entwicklungs liegenschaften	6 681	30	n/a	n/a	1 412				1 932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Portfolio	924 195	18 833	1,17	3,03	722 801				188 942	98 765	44 873	15 276	1 990	5 041	12 362	1 756	180 062	2 022	655	2 677

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 vermietbaren Fläche am 30.6.23 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23

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

Finanzkalender Agenda

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ

März 2024

134. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 29. Mai 2024

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