

22 Halbjahres- bericht

- ¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
- ² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
- ³ Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
- ⁴ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 7,4 Mio. (VJ: CHF 9,7 Mio.)
korrigiert um den entsprechenden Steuer-
effekt i. d. H. v. CHF 1,2 Mio. (VJ: CHF 2,0 Mio.)
- ⁵ Leerstände in % der Soll-Mieterträge
(Renditeliegenschaften)
- ⁶ Leerstände und Debitorenverluste in % der
Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
- ⁷ Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen
und Debitorenverlusten
- ⁸ Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am
1.1. (Renditeliegenschaften)
- ⁹ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/
Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1.
(Renditeliegenschaften)
- ¹⁰ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/
Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis
in % des Marktwerts am 1.1.
(Renditeliegenschaften)
- ¹¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum
Inneren Wert
- ¹² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen
Anzahl ausstehender Aktien (247 500 Stück)
- ¹³ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung
in % des Kurswerts am 1.1.

Kennzahlen

Gesellschaft	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	902,8	865,3	4,3 %
Eigenkapital	414,1	405,6	2,1 %
Börsenkapitalisierung am 30.6.	539,6	594,0	-9,2 %
im Verhältnis zum inneren Wert	1,30	1,46	-11,0 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	54,1 %	53,1 %	1,9 %
Net gearing ²	98,4 %	95,4 %	3,2 %
Eigenkapitalquote	45,9 %	46,9 %	-2,2 %
Eigenkapitalrendite ³	7,1 %	8,1 %	-12,0 %
Personalbestand am 30.6.	13	14	-7,1 %
In Stellenprozenten	1 240	1 340	-7,5 %
Erfolg aus Vermietung	15,9	15,5	3,0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20,7	22,7	-8,7 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	13,3	13,0	2,1 %
Konzerngewinn vor Steuern	17,8	20,0	-10,8 %
Konzerngewinn	14,8	16,4	-10,0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴	8,6	8,8	-2,5 %

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	891,1	854,5	4,3 %
Anzahl Liegenschaften	57	57	0,0 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	18,6	18,4	1,1 %
Leerstandsquote in % ⁵	2,3 %	2,2 %	3,3 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,8 %	3,7 %	3,3 %
Ertragsausfallquote ⁶	2,3 %	2,3 %	0,7 %
Ist-Mieterträge ⁷ (in Mio. CHF)	18,1	18,0	0,9 %
Bruttorendite ⁸	4,4 %	4,5 %	-1,0 %
Nettorendite ⁹	3,8 %	3,8 %	0,5 %
Performance ¹⁰	4,4 %	4,9 %	-11,1 %

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 30.6.	2 180	2 400	-9,2 %
Innerer Wert	1 673	1 639	2,1 %
Agio ¹¹	30,3 %	46,4 %	-34,8 %
Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) ¹²	84	92	-8,7 %
Konzerngewinn pro Titel ¹²	60	66	-10,0 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	18,3	18,1	0,9 %
Performance seit 1.1. ¹³	-5,5 %	4,7 %	-217,2 %

Sehr geehrte Damen und Herren

WartecK Invest hat im ersten Halbjahr mit einem Semestererfolg von CHF 14,8 Mio. ein gutes Ergebnis erwirtschaftet. Wegen des tieferen Bewertungsergebnisses lag der Gewinn um 10,0 % unter der Vergleichsperiode. Ohne das Bewertungsergebnis betrug der Konzerngewinn CHF 8,6 Mio. und lag damit 2,5 % unter dem Vorjahresergebnis. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg als Folge der Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch das positive Neubewertungsergebnis um 1,9 % auf CHF 891,1 Mio.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die globale Wirtschaft waren im ersten Semester des laufenden Jahres in vielen Branchen nach wie vor spürbar. Zwar setzte weltweit und auch in der Schweiz eine wirtschaftliche Erholung ein. Dennoch kam es in vielen Bereichen zu Lieferschwierigkeiten oder eingeschränkter Verfügbarkeit von Gütern und zu Preissteigerungen. Branchen, die sich schneller als erwartet erholt haben, kämpfen zudem mit Personal- und Fachkräftemangel. Der militärische Konflikt in der Ukraine hat die Probleme in den Lieferketten zusätzlich verschärft. Zudem lösten die internationalen Sanktionen gegen Russland eine Energiekrise aus. Unter anderem als Folge dieser Entwicklungen ist es in vielen Ländern zu inflationären Tendenzen gekommen. Die Schweiz weist für das erste Semester 2022 eine im internationalen Vergleich moderate Inflationsrate von 3,1 % aus. Zur Bekämpfung der Teuerung haben die führenden Zentralbanken ihre bisherige expansive Geldpolitik beendet und damit begonnen, die Leitzinsen zu erhöhen. Auch die Schweizerische National-

bank hat die Leitzinsen in einem ersten Schritt um 0,5 % auf –0,25 % erhöht. Weitere Zinsschritte und damit ein Ende der Ära mit Negativzinsen noch in diesem Jahr erscheinen realistisch. Die geschilderten Ereignisse tangierten auch den Schweizer Immobilienmarkt. Am Transaktionsmarkt konnte allerdings noch keine Abkühlung oder gar Trendwende bei den Preisen für Anlageliegenschaften beobachtet werden. Auch die Nachfrage nach Wohnraum war – aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und des Trends zu Ein- und Zweipersonenhaushalten – nach wie vor intakt. Sie wurde durch die Suche nach Wohnraum für Flüchtlinge aus der Ukraine noch zusätzlich gestützt. Am Büroflächenmarkt waren die Unsicherheiten und die im Zuge der Corona-Krise von den Firmen ergriffenen Massnahmen wie beispielsweise Homeoffice aber noch spürbar, was die Vermarktung von Büroflächen anspruchsvoller machte. Das Gleiche galt für Retailflächen. Im Baubereich waren die Materialknappheiten und die gestiegenen Preise deutlich spürbar. Wardeck Invest war in diesem Umfeld mit einem gut diversifizierten und qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio mit Schwerpunkt Wohnen gut positioniert und konnte wichtige Vermietungserfolge verzeichnen. Die Namenaktie von Wardeck Invest schloss Mitte Jahr bei CHF 2180 und damit um 8,4 % tiefer als zu Jahresbeginn. Damit folgten die Titel dem allgemeinen Markttrend. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Performance der Wardeck Invest-Titel von –5,5 %. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts lag in diesem Zeitraum bei –7,3 %.

Anhaltend tiefe Leerstände, höherer Erfolg aus Vermietung

Im ersten Halbjahr mussten im Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine Mietzinserlasse gewährt werden an Mieter, die wegen der Corona-Krise in finanzielle Engpässe geraten sind. Die Sollmietzinsen fielen mit CHF 18,6 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr um 1,1 % höher aus (CHF 18,4 Mio.). Die tiefen Leerstände in der Vorjahresperiode konnten im Berichtszeitraum nahezu gehalten werden. Die Leerstandsquote betrug 2,4 % (2,2 %). Die Ist-Mieterträge kamen damit bei CHF 18,1 Mio. zu liegen (CHF 18,0 Mio.).

Intaktes Aufwand-Ertrags- verhältnis der Liegenschaften

Für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum CHF 2,2 Mio. aufgewendet (CHF 2,5 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machte der Liegenschaftsaufwand exklusive Baurechtszinsen 11,0 % aus (12,6 %). Dies entspricht einem intakten Aufwand-Ertrags-Verhältnis. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 15,9 Mio. und übertraf das Vorjahr damit um 3,0 % (CHF 15,5 Mio.).

Aus der periodischen Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC resultierte eine Aufwertung von CHF 7,4 Mio. bzw. 0,8 % (Vorjahr CHF 9,7 Mio. bzw. 1,1 %). Damit hatte die Trendwende bei den Zinsen noch keinen negativen Effekt auf die Bewertungen per Mitte Jahr.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio. (CHF 0,1 Mio.), der Personalkosten von CHF 1,9 Mio. (CHF 1,8 Mio.) und des sonstigen Betriebsaufwands von CHF 0,9 Mio. (CHF 0,8 Mio.) fiel der EBIT mit CHF 20,7 Mio. wegen des tieferen Neubewertungsergebnisses um 8,7 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 22,7 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses betrug der EBIT CHF 13,3 Mio. und übertraf den Vorjahreswert um 2,1 %. Die EBIT-Marge exklusive Neubewertungseffekte betrug 72 % (71 %).

Zinsänderungsrisiko abgesichert

Der Finanzaufwand fiel als Folge der leicht angestiegenen Refinanzierungszinsen und des etwas höheren Kreditbestands mit CHF 2,9 Mio. um 6,7 % höher aus als im Vorjahr (CHF 2,7 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1,36 % (Gesamtjahr 2021: 1,41 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2022 bei 7,9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 45,9 % (45,8 %).

Der Steueraufwand fiel mit CHF 3,0 Mio. 14,2 % tiefer als im Vorjahr aus. Der Konzerngewinn betrug CHF 14,8 Mio. und fiel um 10,0 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 16,4 Mio.). Ohne das Ergebnis aus den Neubewertungen betrug der Konzerngewinn CHF 8,6 Mio. und lag damit um 2,5 % unter dem Ergebnis der Vergleichsperiode (CHF 8,8 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 7,1 % (Vorjahr 8,1 %).

Fortschritte bei der Digitalisierung

Wartec Invest ist ausgesprochen schlank und flexibel organisiert. Trotzdem verfügt die Gesellschaft über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Zur weiteren Effizienzsteigerung und als Basis für weitere Digitalisierungsschritte wurde ein digitales Dokumenten Management System evaluiert. Im Berichtszeitraum wurde die entsprechende Testumgebung erstellt mit dem Ziel, das System im zweiten Halbjahr operativ einzuführen.

Kein Zukauf, Investitionen in Sanierungen und Neubau

Im Berichtszeitraum wurden keine Zukäufe getätigt. Es konnten zwar einige Liegenschaftsangebote identifiziert werden, die den Anlagekriterien und den hohen Anforderungen von Wartec Invest an Qualität entsprochen hätten. Die in den Bieterverfahren resultierenden Preise erfüllten aber die Renditeerwartungen nicht.

Es wurden im Berichtszeitraum aber neben dem normalen Unterhalt von CHF 1,4 Mio. weitere CHF 9,3 Mio. investiert für Instandsetzungen im Bestand sowie für Sanierungs-, Neubau- und Entwicklungsprojekte. Als Folge dieser Investitionen sowie durch den positiven Neubewertungseffekt auf den Liegenschaften stieg der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 891,1 Mio. und lag damit 1,9% höher als Ende 2021 (CHF 874,4 Mio.).

Das Portfolio ist nach wie vor gut diversifiziert in Bezug auf die geografische Verteilung, die Nutzung und die Mieterschaft. Die Liegenschaften befinden sich in elf Kantonen. Die Mieteinnahmen stammen zu 48,8% aus Wohnnutzung (49,0%), zu 21,0% aus Büronutzung (22,6%) und zu 12,4% aus Verkaufsflächen (13,0%). Die restlichen 17,8% (15,4%) der Einnahmen stammen aus gewerblicher Nutzung und Parkplätzen. In der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug im ersten Semester zusammen lediglich 14,9% (15,4%). Dank dieser Portfoliostruktur ist das Risiko von grösseren Einnahmeausfällen begrenzt.

Die Renditen der Liegenschaften von Wardeck Invest haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Sollmietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ist von 4,5% im Jahr 2021 leicht auf 4,4% zurückgegangen. Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte dagegen mit 3,8% gegenüber dem Jahr 2021 (3,7%) leicht gesteigert werden. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erreichte 4,4% (Jahr 2021 5,0%).

Fortschritte bei laufenden Projekten, Planung weiterer Projekte, gefüllte Pipeline

Wegen der Situation am Transaktionsmarkt, in der sich Zukäufe zu vernünftigen Preisen als sehr schwierig erweisen, hat Wardeck Invest den Fokus auch im Berichtszeitraum auf den Ausbau und die Weiterentwicklung des Bestands gelegt. Zu diesem Zweck wurden die laufenden Projekte vorangetrieben und es wurde mit der Planung neuer Projekte begonnen.

Die Arbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel sind planmässig vorangekommen. Der Rohbau wurde fertiggestellt und die Fenster montiert, sodass mit den Arbeiten am Innenausbau begonnen werden konnte. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000 m². Für das Erdgeschoss konnte mit der Coop Genossenschaft ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen fünf Loftwohnungen sowie Büro- und Praxisflächen, für die Gespräche mit Interessenten laufen. Von den 43 Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss sind sieben Monate vor Fertigstellung bereits die Hälfte (21 Wohnungen) vermietet. Das Gebäude wird mit dem Gold Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 45 Mio., und es wird nach Abzug der Baurechtszinsen mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 2,1 Mio. gerechnet. Die Fertigstellung ist für Februar 2023 terminiert.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde bereits im Vorjahr einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet und im Berichtszeitraum eine diesbezügliche Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Ziel ist es, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu machen.

Die Planung der Erneuerung der Überbauung Binnigerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL mit rund 80 Wohnungen sowie gewerblich genutzten Teilen ist ebenfalls weiter vorangekommen. Geplant wird ein Totalersatz des Bestands bei gleichzeitiger Nachverdichtung des Areals in zwei Etappen. Zusammen mit den Architekten wird ein entsprechender Quartierplan erarbeitet. Das Projekt wird sowohl von der Gemeinde wie auch von den zuständigen kantonalen Behörden unterstützt. Der Zeitplan sieht vor, bis 2026 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und ab 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen.

Nachdem die drei Quartierpläne für die Areale «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» in Muttenz BL im Dezember 2021 rechtskräftig geworden sind, konnte im Berichtszeitraum mit der Planung und der Entwicklung dieser attraktiv gelegenen Baugrundstücke fortgefahren werden. Wardeck Invest ist hier 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 im 2024 ein baubewilligtes Projekt zu erarbeiten.

Nach Abschluss der Planung und Vorbereitung konnte im Berichtszeitraum mit der Totalsanierung der im 2018 erworbenen Überbauung in Suhr AG begonnen werden. Die Liegenschaft stammt aus dem Baujahr 1986. Der Eingriff umfasst den Ersatz 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 Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt in 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.

Die Vorbereitung und Planung einer weiteren Sanierung wurde im Berichtszeitraum vorangetrieben. In der Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel mit Baujahr 1949 sollen im kommenden Jahr in den 45 Wohnungen die Küchen und Bäder erneuert werden. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen.

Gefüllte Projektpipeline

Neben den beschriebenen Projekten wurden für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen für mögliche Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 270 Mio.

Gesamtrendite der Aktie leicht besser als der Index

Die Namenaktien von Wardeck Invest haben im ersten Semester 2022 gegenüber Jahresbeginn dem Markttrend folgend um 8,4% nachgegeben. Der Schlusskurs am 30. Juni 2022 lag bei CHF 2180, was einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 30,3% entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Gesamtrendite von –5,5%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum bei –7,3%.

Personelle Veränderungen im Verwaltungsrat

An der Generalversammlung vom 18. Mai 2022, die nach zwei Jahren coronabedingtem Unterbruch erstmals wieder physisch durchgeführt werden konnte, kam es zu personellen Veränderungen im Verwaltungsrat. Dr. Ulrich Vischer, der dem Gremium seit 2007 angehörte, stellte sich altersbedingt nicht mehr zur Wiederwahl. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurden Frau Tanja Temel und Herr Dr. Roland M. Müller. Tanja Temel ist Architektin ETH und Inhaberin des Architekturbüros ATT AG in Luzern. Daneben engagiert sie sich in verschiedenen Gremien wie zum Beispiel der Stadtbildkommission Aarau. Dr. Roland M. Müller ist Advokat und Notar sowie Partner in der Anwaltskanzlei VISCHER AG in Basel. Er ist zudem Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht.

Ausblick

Nach über zwei Jahren Corona-Pandemie und negativen Konsequenzen für die Wirtschaft hat im laufenden Jahr eine weltweite Erholung eingesetzt. Teilweise ist diese Erholung so rasant erfolgt, dass nicht nur die allgemeine Arbeitslosigkeit zurückgegangen ist, sondern in manchen Branchen ein akuter Fachkräftemangel entstanden ist. Mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine und der aufkommenden Inflation sind neue Herausforderungen für die globale Wirtschaft entstanden. Diese tangieren auch den Schweizer Immobiliensektor. Die Schweiz kann aber im internationalen Vergleich nach wie vor als attraktiver Standort zum Leben und Investieren beurteilt werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist robust und dürfte kurzfristig noch steigen. Getrieben wird sie durch die anhaltend hohe Zuwanderung, für die im laufenden Jahr aufgrund der Aufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine ein Höchststand erwartet wird, und durch demografische Trends wie etwa die steigende Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Homeoffice fördert zudem die Nachfrage nach mehr Wohnraum und nach Wohnraum auch ausserhalb der Zentren.

Im Büroflächenmarkt wird trotz dem Dämpfer im Zuge der Corona-Pandemie und dem Trend zu Homeoffice nicht von einem nachhaltigen Rückgang der Nachfrage ausgegangen. Es wird im Gegenteil aufgrund der konjunkturellen Entwicklung mit einer Zunahme der Nachfrage nach Büroraum gerechnet, insbesondere da Homeoffice das Büro in Zukunft nicht ersetzen, sondern eher ergänzen dürfte. Schwierig bleiben dürfte der Markt für Verkaufsflächen, der stark durch den wachsenden Onlinehandel beeinträchtigt wird. Demgegenüber bieten sich neue Chancen im Bereich Logistikflächen, die für die Abwicklung des Onlinehandels benötigt werden.

In einem solchen Marktumfeld sind gute Lage- und Objektqualitäten sowie eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung entscheidend für den nachhaltigen Vermietungserfolg. Zudem ist es wichtig, die Bedürfnisse der Mietenden und der Mietinteressenten am Markt zu kennen und schnell reagieren zu können. Beides ist bei Wardeck Invest gegeben. Die Liegenschaften im Portfolio sind sowohl geografisch wie auch von der Nutzung her gut diversifiziert und weisen keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Die Bewirtschaftung mit

eigenem Personal erlaubt zudem schnelle Reaktionen auf sich wandelnde Bedürfnisse. Nachhaltig tiefe Leerstände sind das Ergebnis.

Schwer vorhersehbar sind die Auswirkungen der oben beschriebenen politischen und wirtschaftlichen Umstände auf den Transaktionsmarkt. Die als Reaktion auf die Inflation steigenden Zinsen lassen grundsätzlich sinkende Immobilienbewertungen und eine dämpfende Wirkung auf die Transaktionspreise erwarten. Aufgrund des anhaltenden Anlagenotstands dürfte es dennoch weiterhin schwierig sein, Akquisitionen zu attraktiven Preisen zu tätigen. Möglichkeiten zum Wachstum bieten sich Wardeck Invest in dieser Situation aus der bestehenden Projektpipeline heraus.

Diese gut gefüllte Pipeline und das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio sorgen für nachhaltige Erträge. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind darum überzeugt, dass mit der gegebenen Finanzierungsstruktur und der effizienten Organisation der Gesellschaft die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Wardeck Invest weiterhin gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.

Freundliche Grüsse

Wardeck Invest AG



Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

	30.6.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	1 574	3 570
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	147	805
Andere kurzfristige Forderungen	334	82
Forderungen	481	887
Aktive Rechnungsabgrenzung	8 573	6 451
Umlaufvermögen	10 628	10 908
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	506	444
Finanzanlagen	889	827
Mobile Sachanlagen	160	176
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326 333	324 506
Gemischt genutzte Liegenschaften	73 936	73 043
Wohnliegenschaften	444 624	441 018
Entwicklungsliegenschaften	46 255	35 842
Immobilien Sachanlagen	891 148	874 409
Anlagevermögen	892 197	875 412
Aktiven	902 825	886 320
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	955	1 966
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	617	369
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	129 670	129 605
Passive Rechnungsabgrenzung	20 829	17 169
Kurzfristiges Fremdkapital	152 071	149 109
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	279 543	265 698
Andere langfristige Verbindlichkeiten	139	131
Rückstellung für latente Steuern	56 962	54 708
Langfristiges Fremdkapital	336 644	320 537
Fremdkapital	488 715	469 646
Aktienkapital	2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	2 475	2 475
Kapitalreserven	68 539	77 202
Gewinnreserve	343 095	336 997
Eigenkapital	414 110	416 674
Passiven	902 825	886 320

Konzernerfolgsrechnung

	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021	Veränderung
in Tausend CHF			
Mieterträge	18 144	17 966	1,0 %
Betriebskosten Liegenschaften	-822	-791	3,9 %
Unterhalt Liegenschaften	-1 391	-1 702	-18,3 %
Erfolg aus Vermietung	15 931	15 473	3,0 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	7 414	9 657	-23,2 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	-1	0	-
Übrige Erträge	96	107	-10,5 %
Personalaufwand	-1 853	-1 786	3,7 %
Sonstiger Betriebsaufwand	-875	-775	13,0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20 712	22 676	-8,7 %
Finanzergebnis	-2 903	-2 721	6,7 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	17 809	19 955	-10,8 %
Ertragssteuern	-3 048	-3 552	-14,2 %
Konzerngewinn	14 761	16 403	-10,0 %

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	14 760 502	16 402 635	-10,0 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	247 500	0,0 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	59,64	66,27	-10,0 %

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 30.6.2022.

Konzern-eigenkapitalnachweis

1.Semester 2021	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318 233	406 572
Ausschüttung (247 500 Titel à CHF 70)		–8 663	–8 663	–17 325
Konzerngewinn 1. Semester 2021			16 403	16 403
Eigenkapital am 30.6.2021	2 475	77 202	325 973	405 650

1.Semester 2022	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2021	2 475	77 202	336 997	416 674
Ausschüttung (247 500 Titel à CHF 70)		–8 663	–8 663	–17 325
Konzerngewinn 1. Semester 2022			14 761	14 761
Eigenkapital am 30.6.2022	2 475	68 539	343 095	414 110

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern- geldflussrechnung

	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	14 761	16 403
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	406	-324
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-2 121	-1 072
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	69	427
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	2 052	186
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	7	9
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	2 254	2 853
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-7 414	-9 657
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	1	-21
+ Abschreibungen	44	36
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	10 059	8 840
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-61	-79
Mobile Sachanlagen	-29	-110
Immobilien Sachanlagen	-8 557	-3 921
Total Investitionen	-8 647	-4 110
Mobile Sachanlagen	0	25
Immobilien Sachanlagen	7	0
Total Devestitionen	7	25
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-8 640	-4 085
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	21 360	13 000
- Rückzahlung von Hypotheken	-7 450	-1 150
- Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung	-17 325	-14 293
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-3 415	-2 443
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	10 059	8 840
Geldfluss Investitionstätigkeit	-8 640	-4 085
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-3 415	-2 443
Total Geldfluss	-1 996	2 312
+ Flüssige Mittel am 1.1.	3 570	1 940
= Flüssige Mittel am 30.6.	1 574	4 252

+ = Zufluss/ - = Abfluss

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.

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2021 unverändert.

Konzernbilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2022 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2022 gegenüber dem Jahresabschluss 2021 nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto-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 Netto-Cashflows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto-Cashflows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

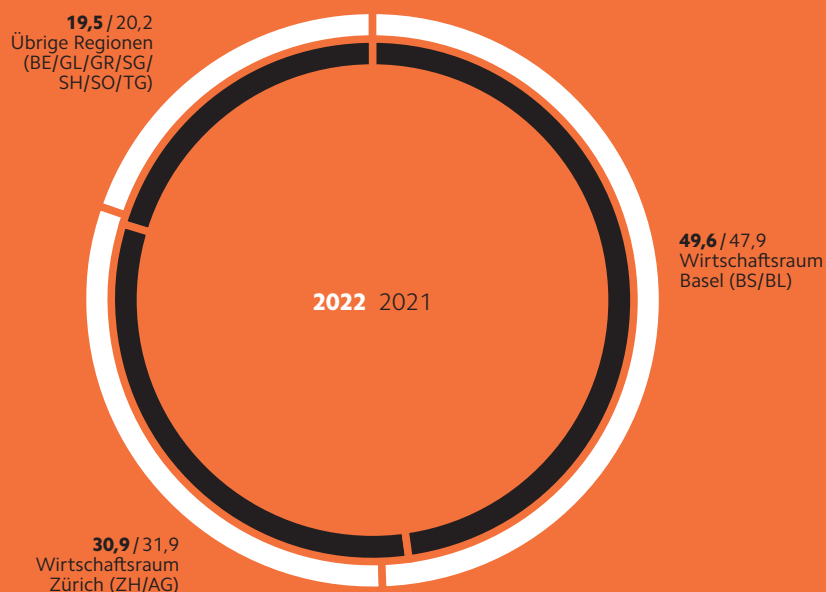
Der hierbei verwendete Diskontierungzinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungzinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische 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. Der nominale Basisdiskontierungzinssatz inklusive Illiquiditätszuschlag beträgt 2,77 % (31.12.2021: 2,82 %).

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der nominale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungzinssatz per 30.6.2022 bei 4,05 % (31.12.2021: 4,10 % / 30.6.2021: 4,16 %). Der nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.6.2022 bei 3,08 % (31.12.2021: 3,13 % / 30.6.2021: 3,19 %).

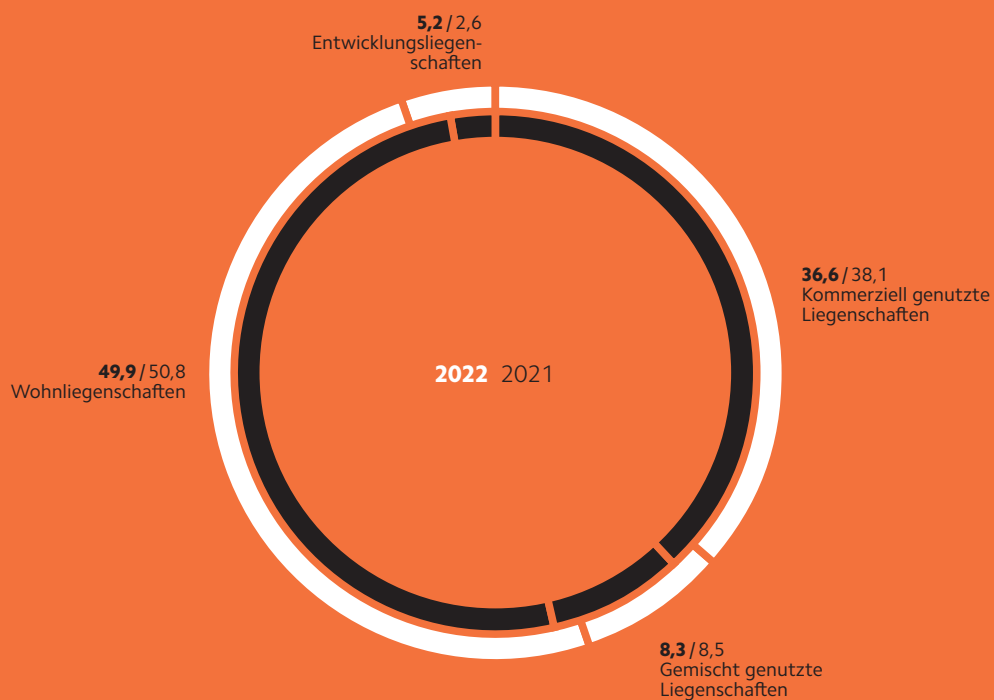
Marktwerte der Immobilien nach Geografie	30.6.22	31.12.21
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	49,6	48,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,9	31,4
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	19,5	19,9
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.6.22	31.12.21
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,6	37,1
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,3	8,4
Wohnliegenschaften	49,9	50,4
Entwicklungsliegenschaften	5,2	4,1
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %



Veränderungen des Immobilienbestands

Immobilie Sachanlagen	1.1.21	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.21
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 192	0	290	0	980	–2 585	325 877
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 032	0	4	0	434	–38	72 432
Wohnliegenschaften	422 386	0	1 498	0	10 550	–48	434 386
Entwicklungsliegenschaften	17 017	0	4 408	0	379	–15	21 789
Total Portfolio (zu Marktwerten)	838 627	0	6 200	0	12 343	–2 686	854 484

Immobilie Sachanlagen	1.1.22	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	324 506	0	662	0	2 124	–959	326 333
Gemischt genutzte Liegenschaften	73 043	0	0	0	926	–33	73 936
Wohnliegenschaften	441 018	0	912	–7	4 248	–1 547	444 624
Entwicklungsliegenschaften	35 842	0	7 758	0	2 655	0	46 255
Total Portfolio (zu Marktwerten)	874 409	0	9 332	–7	9 953	–2 539	891 148

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im Februar 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschosfläche von circa 10 000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird nach der Fertigstellung Anfang 2023 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. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision eingeleitet hat, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2023 gerechnet werden.

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten		Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung ¹
in Tausend CHF			
2022	129 670	67 670	
2023	101 000	13 000	
2024	0	0	
2025	20 000	20 000	
2026	22 250	22 250	
2027	30 710	30 710	
2028	18 950	18 950	
2029	28 273	28 273	
2030	0	35 000	
2031	21 060	21 060	
2032	18 300	18 300	
2033	0	0	
2034	0	40 000	
2035	0	30 000	
2036	19 000	19 000	
2037	0	20 000	
2038	0	10 000	
2039	0	15 000	
Total	409 213	409 213	

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,36 % (1. Semester 2021: 1,44 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 43 Monate bzw. 3,6 Jahre (1. Semester 2021: 36 Monate bzw. 3,0 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 95 Monaten bzw. 7,9 Jahren¹ (1. Semester 2021: 95 Monate bzw. 7,9 Jahre). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1604 p.a.

¹ Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 150 000 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 weisen im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser laufenden Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben ist.

Aus diesem Grund wurden die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in US-Dollar (USD) abgelöst. Das Finanzierungsvolumen in USD beträgt per 30.6.2022 TCHF 62 000 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.21: TCHF 62 200). Im Gegensatz zu den CHF-SARON weisen die USD-SOFR aktuell 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 27 000 (31.12.21: TCHF 27 200).

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. Die in den Cross-Currency-Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen 1,0811 USD/CHF im einen und 1,0691 USD/CHF im anderen Fall.

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	30.6.22			31.12.21			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150 000	10	0	150 200	0	28 415	Absicherung
Cross-Currency-Swaps	62 000	1 435	0	62 200	0	1 295	Absicherung
Floor-Option	27 000	11	0	27 200	0	0	Absicherung
Total	239 000	1 456	0	239 600	0	29 710	

Rückstellung 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 1.1.2023 wird im Kanton Basel-Stadt eine Revision der Grundstückgewinnsteuer in Kraft treten. Diese umfasst eine Anpassung der Ermittlung der Steuersätze, welche eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuersätze bei kurzer Haltedauer (< 15 Jahre) zur Folge hat. Die neuen Grundstückgewinnsteuersätze wurden per 30.6.2022 bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt und hatten im ersten Semester 2022 eine Erhöhung der Rückstellung für latente Steuern von rund TCHF 1291 zur Folge. Ferner erfolgt eine Aktualisierung der Realwerte, welche als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, von 1.1.1977 auf 1.1.2002. Die neuen Realwerte werden durch die Steuerbehörden bestimmt und sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresberichts noch nicht verfügbar.

Mit der im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage soll im Kanton Aargau rückwirkend ab 1.1.2022 der Zweistufentarif schrittweise bis ins Jahr 2024 abgeschafft werden. Dazu wird der Gewinnsteuersatz allmählich gesenkt. Dies führt dazu, dass der effektive Steuersatz inkl. direkter Bundessteuer für Gesellschaften mit einem Gewinn über TCHF 250 im Jahre 2022 auf 17,4 %, im Jahr 2023 auf 16,2 % und für zukünftige Jahre ab 2024 auf 15,1 % reduziert wird. Der Effekt aus der Anwendung der tieferen Steuersätze belief sich für die latenten Steuern auf TCHF 1466.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49 914
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 794
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	54 708
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt	1 291
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Aargau	-1 466
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 429
Rückstellungen für latente Steuern per 30.6.2022	56 962

Eigenkapital

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2022	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 30.6.2022 und im Vorjahr.

Kapitalreserven

in Tausend CHF

Kapitalreserven per 1.1.2021	85 864
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 1.6.2021	-8 663
Kapitalreserven per 31.12.2021	77 202
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 24.5.2022	-8 663
Kapitalreserven per 30.6.2022	68 539

Gewinnreserven

in Tausend CHF

Gewinnreserven per 1.1.2021	318 233
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 1.6.2021	-8 663
Konzerngewinn 2021	27 427
Gewinnreserven per 31.12.2021	336 997
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 24.5.2022	-8 663
Konzerngewinn 1. Semester 2022	14 761
Gewinnreserven per 30.6.2022	343 095

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt per 30.6.2022 CHF 1 673 (per 31.12.2021: CHF 1684).

Konzernerfolgsrechnung

Sollmietzinsen der Immobilien nach Geografie

	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,8	43,1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,3	32,6
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,9	24,3
Total	100,0	100,0

Sollmietzinsen der Immobilien nach Objektnutzung

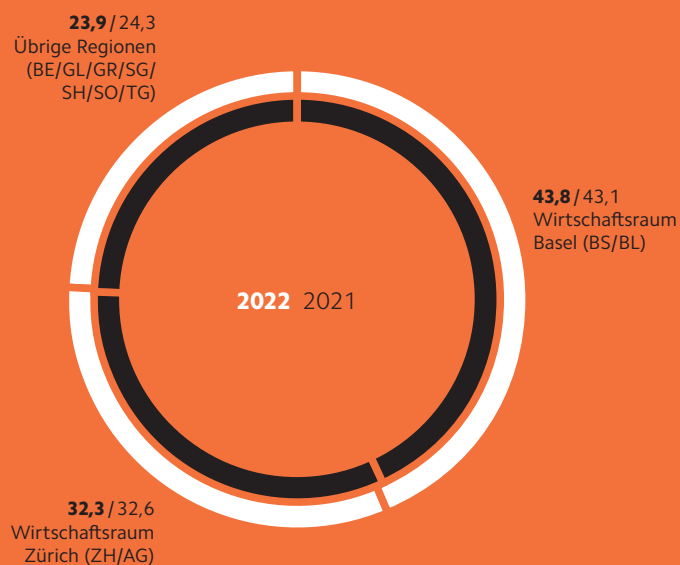
	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
in Prozenten		
Wohnungen	48,8	49,0
Büros	21,0	22,6
Verkauf	12,4	13,0
Gastronomie	1,7	1,2
Parkplätze	8,1	8,0
Lager	2,1	1,7
Gewerbe	5,1	3,2
Baurechtszinsen	0,6	0,7
Diverses	0,2	0,6
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 30.6.2022)

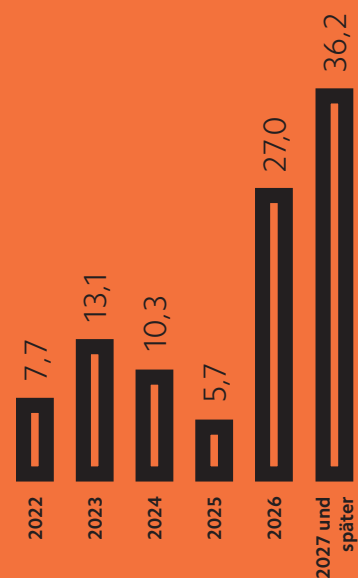
in Prozenten	
2022	7,7
2023	13,1
2024	10,3
2025	5,7
2026	27,0
2027 und später	36,2
Total	100,0

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.

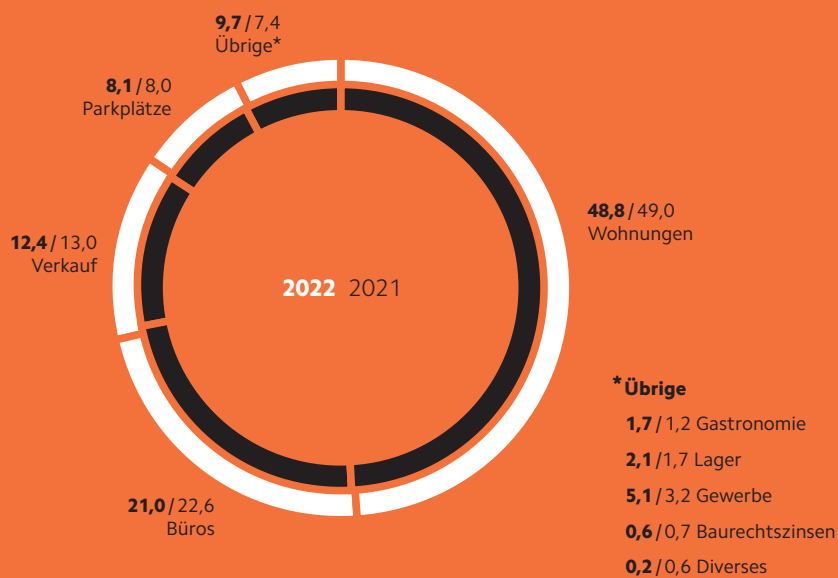
Sollmietzinsen 1. Sem. 2022 nach Geografie in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



Sollmietzinsen 1. Sem. 2022 nach Objektnutzung in %



Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen, waren im ersten Semester 2022 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den gesamten Sollmietzinsen entfielen	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	5,0	5,8
– auf die drei grössten Mieter:	10,9	11,4
– auf die fünf grössten Mieter:	14,9	15,4

Einfluss der behördlichen Massnahmen (Lockdown) als Reaktion auf das Corona-Virus

Im ersten Semester 2022 waren keine Mietzinserlasse aufgrund des Corona-Virus mehr notwendig (Vergleichsperiode: CHF 0,3 Mio.).

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 9332 (Vorjahr TCHF 6200) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum ersten Halbjahr (Seiten 4–9).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30.6.2022 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 30.6.2022 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Segmentberichterstattung 1.1.2021–30.6.2021

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	7 592	1 748	9 016	31	–	18 387
Leerstände	–191	–48	–170	–	–	–409
Debitorenverluste	–	–	–12	–	–	–12
Mieterträge	7 401	1 700	8 834	31	–	17 966
Betriebskosten	–344	–84	–332	–2	–29	–791
Instandhaltung	–627	–133	–942	–	–	–1 702
Erfolg aus Vermietung	6 430	1 483	7 560	29	–29	15 473
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–1 605	396	10 502	364	–	9 657
Übrige Erträge	46	10	21	–	10	86
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	4 871	1 889	18 083	393	–19	25 216

Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–	–	–	–
Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen	–	–	–	–	21	21
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 786	–1 786
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–775	–775
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						22 676
Finanzergebnis	–	–	–	–	–2 721	–2 721
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						19 955
Ertragssteuern	–	–	–	–	–3 552	–3 552
Konzerngewinn						16 403

Segmentberichterstattung 1.1.2022–30.6.2022

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	7 718	1 792	9 043	30	–	18 583
Leerstände	–222	–41	–164	–12	–	–439
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	7 496	1 751	8 879	18	–	18 144
Betriebskosten	–223	–63	–397	–4	–135	–822
Instandhaltung	–421	–180	–789	–1	–	–1 391
Erfolg aus Vermietung	6 852	1 508	7 693	13	–135	15 931
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	1 165	893	2 701	2 655	–	7 414
Übrige Erträge	46	5	31	10	4	96
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	8 063	2 406	10 425	2 678	–131	23 441

Überleitung zu Jahresrechnung

Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 853	–1 853
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

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 30.6.2022	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF	AE			
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			32,36		13 100	AE	1964	2019	
Basel, Falknerstrasse 35			0,00		6 904	AE	2009	–	
Basel, Greifengasse 23			0,00		13 175	AE	1995	2019	
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,04		7 475	AE	1932	2001	
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,65		38 895	AE	1996	–	
Basel, Münchensteinerstrasse 127			1,75		13 123	AE	1993	–	
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 539	AE	1914	1996	
Basel, Steinenberg 23			0,00		12 670	AE	2016	–	
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 806	AE	1994	–	
Gossau SG, Industriestrasse 149			4,82		24 700	AE	1991	2021	
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			3,75		29 905	AE	1989	2021	
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			1,25		22 522	AE	2011	–	
Netstal GL, Centro 6			3,90		17 261	AE	2009	–	
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			7,56		10 977	AE	1991	2017	
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		29 340	AE	1992	2005	
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		11 781	AE	1985/2003	–	
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	–	
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,96		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326 333	7 718	2,88	5,07	280 863				
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkweg 6			0,00		12 778	AE	2008	–	
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,48		5 582	AE	1900	1995	
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0,54		7 112	AE	1935	2007	
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,36		3 056	AE	1986	–	
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,54		27 823	AE	1993	2003	
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			7,92		10 658	AE	1989	–	
Gemischt genutzte Liegenschaften	73 936	1 792	2,31	3,75	67 009				

Fortsetzung auf Seite 28/29

Grundstück- fläche	Nutzflächenübersicht								Total Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausser ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse			Anzahl	Anzahl	Anzahl
m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²				
1 667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198		0	31	31
368	342	736	737	0	0	16	0	1 831		0	0	0
430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772		0	0	0
1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280		0	41	41
2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207		49	0	49
1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336		43	0	43
138	231	0	0	195	0	111	0	537		0	0	0
517	583	951	305	552	0	0	0	2 391		0	0	0
6 036	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313		24	93	117
4 174	0	8 816	528	0	580	773	0	10 697		119	42	161
5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882		163	53	216
1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460		77	0	77
6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578		66	60	126
2 706	0	1 800	0	0	0	721	496	3 017		32	26	58
2 797	0	3 632	432	0	0	585	0	4 649		87	6	93
2 449	0	0	0	0	2 149	0	0	2 149		16	9	25
3 833	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
1 176	124	2 797	0	0	0	524	0	3 445		57	0	57
44 244	3 847	39 054	9 429	1 095	4 811	8 010	496	66 742		733	361	1 094
1 941	1 738	167	1 287	0	0	248	0	3 440		35	11	46
270	517	14	0	343	0	206	0	1 080		0	0	0
602	923	239	0	351	0	131	0	1 644		0	5	5
495	714	232	0	0	0	40	0	986		19	0	19
8 398	2 930	0	2 552	60	0	515	0	6 057		128	41	169
1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171		29	0	29
12 828	8 626	1 503	4 002	754	0	1 485	8	16 378		211	57	268

Fortsetzung von Seite 26/27

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 30.6.2022	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,39		14 359	AE	1991	2021
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			2,57		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			0,91		4 164	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			3,51		1 712	SE/ME ⁹	2004	–
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 315	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastrasse 38			0,95		10 422	AE	1983	2013
Basel, Dornacherstrasse 150			1,89		3 222	AE	1971	2015
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,53		32 595	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,33		11 013	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstrasse 1			1,63		3 968	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			0,00		3 013	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistrasse 32			0,03		7 532	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			2,86		9 406	AE	1979	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			3,41		5 273	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			0,58		8 864	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			0,94		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			11,20		8 271	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			5,53		11 793	AE/ME ⁸	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			0,18		6 310		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,62		10 250	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			0,66		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			2,66		10 742	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			2,24		21 193	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			0,83		7 316	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			3,55		8 218	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			0,66		24 552		1986	–
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			1,02		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			0,80		22 848	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			0,40		16 424	AE	2001	2021
Wohnliegenschaften	444 624	9 043	1,81	2,81	319 506			
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			n/a		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 324	AE	1924	1953
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			39,17		n/a	AE	n/a	–
Entwicklungsliegenschaften	46 255	30	39,17	n/a	1 324			
Total Portfolio	891 148	18 583	2,36	3,79	668 702			

¹ Gemäss Bewertung durch Pricewaterhouse-
Coopers, Real Estate Advisory Services² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen
und Debitorenverlusten)³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge
(Renditeliegenschaften)⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren
Fläche am 30.6.22⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten,
Werte per 1.1.22

Grundstück- fläche	Nutzflächenübersicht								Total Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse					
3412	3056	54	314	0	50	132	16	3622	65	2	67	
8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	62	32	94	
693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47	
660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2	
2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45	
443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0	
4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121	
2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5	
343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0	
642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11	
1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24	
1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0	
455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0	
5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50	
2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22	
4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54	
5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49	
5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27	
3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40	
5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52	
6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48	
10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96	
2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18	
4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36	
13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90	
463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6	
4320	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34	
12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121	
6313	4479	0	0	0	0	214	0	4693	50	12	62	
120939	80342	1625	1210	141	230	2299	1248	87094	1002	219	1221	
4701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
179943	92815	42182	14641	1990	5041	11794	1752	170214	1946	637	2583	

⁶ AE=Alleineigentum/SE=Stockwerkeigentum/
ME=Miteigentum/BRN= Wardeck Invest als
Baurechtsnehmerin/BRG= Wardeck 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 2023

133. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 10. Mai 2023, Basel

Herausgeber

Wartec Invest AG, Basel

Gesamtkonzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich

www.linkgroup.ch

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261 948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

www.wartec-invest.ch

info@wartec-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20

Telefax +41 61 690 92 30