

Portfolio und Organisation krisenresistent

Wartec Invest kann trotz der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf das wirtschaftliche Umfeld auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Der Konzerngewinn lag mit CHF 26,8 Mio. um 21,4% zwar unter dem Rekordergebnis des Vorjahres. Ohne den Sondereffekt der Auflösung von Steuerrückstellungen im Vorjahr und ohne das Bewertungsergebnis konnte das Vorjahr aber mit einem Gewinn im Berichtsjahr von CHF 16,5 Mio. um 5,9% übertroffen werden. Im Berichtsjahr wurde eine Wohnliegenschaft in Basel erworben. Zudem wurde in Neubau- und Sanierungsprojekte investiert. Durch diese Investitionen und als Folge der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienportfolios um 3,8% auf CHF 838,6 Mio.

Die Corona-Pandemie war unbestritten das dominierende Thema im vergangenen Geschäftsjahr. Im Sinne einer gelebten Nachhaltigkeit auch in Bezug auf die Kundenbeziehungen wurden zur Unterstützung von Mietern mit finanziellen Schwierigkeiten Mietzinsersasse im Umfang von rund CHF 0,5 Mio. gewährt. Andererseits konnten trotz der Corona-Krise die Leerstände deutlich auf 3,0% reduziert werden. Insgesamt resultierte ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 30,6 Mio. Die laufenden Projekte sind im Berichtsjahr weiter vorangeschritten. So wurde beispielsweise die Baubewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» in Basel rechtskräftig erteilt, sodass mit den Arbeiten begonnen werden konnte. Neben diesem Projekt im Umfang von rund CHF 45 Mio. besteht zurzeit eine Pipeline von Arealentwicklungs-, Sanierungs- und Aufstockungsprojekten im Umfang von rund CHF 230 Mio.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung blicken aufgrund dieser Ausgangslage trotz der noch nicht ausgestandenen Corona-Pandemie und der möglichen wirtschaftlichen Konsequenzen verhalten optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Wartec Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70,00 pro Aktie.

Operativer Gewinn gesteigert

Im Berichtsjahr erzielte Wartec Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 38,2 Mio., was 3,1% weniger war als im Vorjahr (CHF 39,4 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem im Bewertungsergebnis begründet. Die Liegenschaften erfuhren als Folge der weiter gesunkenen Diskontsätze auch im Berichtsjahr eine Aufwertung durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG. Mit CHF 12,3 Mio. bzw. 1,5% fiel diese jedoch tiefer aus als im Vorjahr (CHF 14,4 Mio. bzw. 1,8%). Der Konzernge-

winn lag im 2020 mit CHF 26,8 Mio. um 21,4% unter dem Rekordergebnis des Vorjahres (CHF 34,1 Mio.). Das Vorjahresergebnis war geprägt von einem Sondereffekt bei den Steuern. Als Folge der Steuerreform auf Bundesebene und in einigen Kantonen konnten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 7,9 Mio. aufgelöst werden. Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses und des letztjährigen Sondereffekts aus den Steuern übertraf das Konzernergebnis im Berichtsjahr mit CHF 16,5 Mio. das Vorjahr um 5,9%. Diese Steigerung stammt vor allem aus dem gestiegenen Erfolg aus Vermietung und dem tieferen Finanzaufwand. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 3,8% auf CHF 30,6 Mio. (CHF 29,5 Mio.). Der Finanzaufwand reduzierte sich um 13,1% auf CHF 5,6 Mio. Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr 6,7% (9,8%). Das Konzernergebnis 2020 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247'500 Stück) von CHF 108,18 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 66,67.

Erfolg aus Vermietung erneut gesteigert

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnliegenschaft in Basel erworben, was zu zusätzlichen Einnahmen im vierten Quartal geführt hat. Im Wohnbereich wurden dagegen Mietzinsreduktionen aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes gewährt. Bei den Geschäftsmieten kam es in einigen Fällen zu Mietzinsanpassungen als Reaktion auf die herausfordernde Marktsituation. Schliesslich wurden denjenigen Mietern, die wegen der Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, Mietzinsreduktionen im Umfang von insgesamt CHF 0,5 Mio. gewährt. In der Summe haben sich die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr um 1,0% reduziert auf CHF 36,7 Mio. (CHF 37,1 Mio.). Die Struktur der Mieterträge hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der Anteil aus Wohnnutzung betrug im Berichtsjahr 49% (48%). 23% (23%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros. Verkaufsflächen trugen wie im Vorjahr 13% bei, die restlichen 16% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten dank intensiver Bemühungen von CHF 1,9 Mio. im Vorjahr auf CHF 1,1 Mio. reduziert werden, was einer Leerstandsquote von lediglich 3,0% entspricht (5,0%). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 35,6 Mio., was zum Vorjahr einer Steigerung von 1,4% entspricht (CHF 35,1 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten und sämtlichen Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt, fiel mit CHF 5,0 Mio. um 10,8% tiefer aus als im Vorjahr (CHF 5,6 Mio.). Im Immobilienaufwand sind bezahlte Baurechtszinsen in Höhe von rund CHF 0,3 Mio. (CHF 0,3 Mio.) enthalten. Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen) im Berichtszeitraum 12,6% (14,2%), was leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 11,8%, aber innerhalb der normalen Schwankungsbreite liegt.

Aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen resultierte schliesslich ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% gesteigerter Erfolg aus Vermietung von CHF 30,6 Mio. (CHF 29,5 Mio.).

Trotz Homeoffice volle Funktionsfähigkeit der schlanken und flexiblen Organisation

Im Berichtsjahr ist es zu personellen Veränderungen im Team gekommen. Neben einem Abgang in der Bewirtschaftung hat auch der langjährige CFO Stefan Hilber eine neue Herausforderung angenommen und die Firma verlassen. Am Stichtag beschäftigte Wardeck Invest daher nur 12 festangestellte Personen mit einem Pensum von 10,7 Vollzeitstellen (14 Personen mit 12,5 Vollzeitstellen). Daneben bestanden bereits Arbeitsverträge mit 3 Personen mit 290 Stellenprozenten, die im Januar bzw. Februar des laufenden Jahres ihre Stelle angetreten haben, darunter der neue CFO Daniel Lanfranconi. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2020: 22 Personen, 464 Stellenprozente, 2019: 22 Personen, 459 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Im Personalaufwand sind neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,3 Mio. (CHF 0,3 Mio.) enthalten, die fallweise als lokale Partner für die Bewirtschaftung der Liegenschaften ausserhalb von Basel engagiert werden. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 3,5 Mio., was 9,5% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,2 Mio. bzw. 8,5% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Mieteträge in Mio. CHF



Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum mit CHF 1,4 Mio. um 6,1% unter dem Vorjahr (CHF 1,5 Mio.) zu liegen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 3,9% (4,1%) aus.

Wartec Invest verfügt über ausgesprochen schlanke Strukturen und eine flexible Organisation, deren Effizienz durch den laufenden Digitalisierungsprozess weiter gesteigert wird. Dies hat sich in der Corona-Krise bewährt. Auch während der zum Schutz der Mitarbeitenden phasenweise angeordneten Pflicht zum Homeoffice hat die Organisation einwandfrei funktioniert und die Geschäftstätigkeit konnte ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden. Das Team verfügt trotz seiner beschränkten Anzahl Personen über alle für das Erreichen der Unternehmensziele erforderlichen Kompetenzen. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal bewirtschaftet, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern. Die Unternehmensleitung ist überzeugt, dass mit diesem Ansatz die höchstmögliche Entscheidungsqualität erreicht und nachhaltig die besten Ergebnisse erzielt werden können.

Finanzierungskosten weiter gesenkt

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 11,2 Mio. auf CHF 379,4 (CHF 368,2 Mio.). Die anhaltende Tiefzinssituation ermöglichte Refinanzierungen zu jeweils besseren Konditionen. Zudem konnte die Zinslast durch Restrukturierungen von Zinssatz-Swaps weiter reduziert werden. Insgesamt ging der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock darstellt, dadurch um 13,1% zurück auf CHF 5,6 Mio. (CHF 6,4 Mio.). Auch im Berichtsjahr konnte ein Mehraufwand durch Negativzinsen vermieden werden. Der Kreditbestand am Stichtag in Höhe von CHF 379,4 Mio. entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 45% (46%). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite konnte weiter reduziert werden und lag bei 1,5% (1,6%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 8,6 Jahren (9,5 Jahren). Damit ist das Risiko von höheren Finanzierungskosten aufgrund von steigenden Zinsen auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,3% etwas über Vorjahresniveau (2,2%). Die Eigenkapitalquote lag wie im Vorjahr bei soliden 48%.

Krisenresistentes Portfolio

Auch im Berichtsjahr wurde intensiv nach interessanten Akquisitionsgelegenheiten gesucht. Dazugekauft wurde schliesslich eine Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine gut erschlossene Wohnliegenschaft an der Dornacherstrasse 150 in Basel. Sie stammt aus dem Baujahr 1971 und umfasst 12 Wohnungen. Im Jahr 2015 wurde das Gebäude umfassend saniert. Die Liegenschaft generiert rund CHF 0,2 Mio. Mieteinnahmen jährlich.

Neben dieser Akquisition und den Ausgaben für den normalen Unterhalt der Liegenschaften investierte Wartec Invest im Berichtsjahr CHF 10,9 Mio. in Neubau- und Sanierungsprojekte. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 30,5 Mio. bzw. 3,8% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 838,6 Mio. (CHF 808,2 Mio.).

Die Bruttoendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) reduzierte sich als Folge der Aufwertungen gegenüber dem Vorjahr auf 4,6% (4,8%). Die Nettoendite (Bruttoendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte aufgrund der tieferen Leerstände auf dem Vorjahresniveau von 3,8% gehalten werden. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, erreichte 5,2% (5,3%).

Die Liegenschaften von Wartec Invest liegen in elf Kantonen und sind damit geografisch gut diversifiziert. Gemessen am Marktwert des Portfolios bilden weiterhin die dynamischen Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 48% (46%) und Zürich mit 32% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 20% (22%) aus. Die gute Diversifikation der Liegenschaften nicht nur geografisch, sondern vor allem auch hinsichtlich der Nutzung, hat sich bewährt. Das Portfolio hat sich in der Corona-Krise im Berichtsjahr als resistent gegen Ertragsausfälle erwiesen. Mit knapp 60 Mietern, die Gesuche um Mietzinsreduktionen wegen finanziellen Engpässen aufgrund der Pandemie und der behördlich verhängten Massnahmen gestellt haben, mussten Lösungen gefunden werden. Insgesamt machten die im gegenseitigen Einvernehmen gewährten Mietzinsermässigungen aber nur rund 1,3% der jährlichen Soll-Mietzinsinnahmen aus.

Fortschritte bei den Projekten, volle Pipeline

Die Weiterentwicklung des Immobilienbestands lag auch im Berichtsjahr im Fokus. Dazu wurden die bereits laufenden Projekte weiter vorangetrieben.

Wichtigster Meilenstein in diesem Zusammenhang war der Erhalt der Baubewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10 000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen im 5. bis 11. Obergeschoss 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Die Investitionskosten für diesen Neubau sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 1,9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Nach den letzten Vorbereitungen am Ende des Berichtsjahres haben die Bauarbeiten im Januar des laufenden Jahres begonnen. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant.

Im Februar des Berichtsjahres hat der Regierungsrat des Kantons Baselland die Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» genehmigt, die im Jahr 2018 von der Gemeindeversammlung Muttenz BL bereits gutgeheissen wurde. Gegen den Entscheid des Regierungsrats ist zurzeit noch eine Beschwerde hängig. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Wardeck Invest im Perimeter «Hagnau-West» ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Die Parzelle ist noch bis Mitte des laufenden Jahres betroffen von einer temporären Enteignung durch das Bundesamt für Strassen ASTRA. Nach deren Ablauf kann bei Rechtskraft des Quartierplans mit der Planung eines konkreten Projekts begonnen werden.

Die im Berichtsjahr geplante Auffrischung einer Wohnüberbauung in Zofingen wurde im ersten Halbjahr vorbereitet und im zweiten Halbjahr plangemäss ausgeführt und abgeschlossen. Dabei wurden die Lifтанlagen erneuert, die Fassaden neu gestrichen und die Umgebung attraktiver gestaltet. An der Rütlistrasse 32 in Basel, die im Vorjahr einer umfassenden Sanierung unterzogen worden war, wurden die Schlussarbeiten erledigt und die Sanierung damit abgeschlossen. Nach der optischen Aufwertung und Neupositionierung der

Geschäftsliegenschaft Industriestrasse 149 in Gossau wurde im Berichtsjahr die statische Sanierung der Einstellhalle umgesetzt.

Die ursprünglich im Berichtsjahr geplante umfassende Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg wurde wegen Corona zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner ins laufende Jahr verschoben. In den 35 Wohnungen werden die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt. Ebenso werden Teile der Haustechnik erneuert und die Liegenschaft optisch aufgefrischt. Der Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse. Die Investitionskosten wurden auf CHF 3,6 Mio. veranschlagt.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit einem generellen Baubegehren die Machbarkeit der Arealverdichtung hinter dem Firmensitz an der Grenzacherstrasse 79 in Basel behördenverbindlich abgeklärt und bestätigt. Demnach kann hier ein fünfgeschossiges Gebäude mit rund 20 Wohnungen umgeben von einem Park realisiert werden. Die Planung des Projekts wird im laufenden Jahr weiter vorangetrieben. Der für die Realisierung nötige Erwerb eines Nachbargrundstücks ist mit einem Kaufrecht geregelt und wird zeitnah umgesetzt.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden rund fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio.

Nachhaltigkeitsbericht und Risikobeurteilung

Wardeck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird daher besonders auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch der Liegenschaften werden kontinuierlich erhoben und überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen ergriffen. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Bei der Evaluation der geeigneten Massnahmen wird stets auch die graue Energie mitberücksichtigt. Parallel dazu werden die Mieter regelmässig für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert. Ein tieferer Verbrauch bedeutet neben einem positiven Umwelteffekt auch geringere Nebenkosten, wonon letztlich die Mieter profitieren.

Über ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Warteck Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich in diesem separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 22 bis 31.

Um den Herausforderungen und Risiken des täglichen Wirtschaftens zu begegnen, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet, die regelmässig überprüft werden. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert und grob quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

Konstant hohe Ausschüttung

Die Namenaktien von Warteck Invest gaben im März im Zuge des ersten Lockdowns phasenweise deutlich nach, erholten sich in der Folge aber wieder und schlossen zum Jahresende mit einem Plus von 15,5% bei CHF 2380. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70,00 vom Mai 2020 erzielten die Titel damit eine positive Gesamtrendite von 18,9%. Das gute Jahresergebnis und die intakten Ertragsaussichten veranlassen den Verwaltungsrat, der nächsten Generalversammlung vom 26. Mai 2021 eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70,00 pro Aktie zu beantragen. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 2,9%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Krise und der getroffenen Gegenmassnahmen auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Wirtschaft und insbesondere des Immobilienmarkts sind auch ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie noch nicht vollständig absehbar. Dass diese Jahrhundertkrise Spuren hinterlassen wird, gilt als sicher. Gewisse Geschäftsmodelle, die durch Corona verunmöglicht wurden, werden vielleicht ganz vom Markt verschwinden, neue dafür entstehen. Einige Trends und Entwicklungen waren auch bereits vor Corona im Gang und wurden durch die Krise lediglich beschleunigt. Zu denken ist hier an den Retailbereich, der durch das Auf-

kommen des Online-Handels bereits seit längerem im Wandel ist. Hier sind schneller als ursprünglich erwartet neue Konzepte für den stationären Handel und die Bewirtschaftung von Verkaufsflächen gefragt.

Homeoffice war ebenfalls schon Jahre vor der Corona-Krise ein Thema, wurde aber bisher nur in wenigen Branchen und in der Regel in grösseren Firmen eingesetzt. Durch die notwendigen Schutzmassnahmen gegen die Pandemie kam es plötzlich flächendeckend über viele Branchen und Firmenstrukturen zur Anwendung. Ob das Homeoffice in der einen oder anderen Form nach der Krise nachhaltig Bestand hat, ist derzeit noch nicht sicher, darf aber vermutet werden. Aktuelle Studien gehen verbreitet von Hybrid-Modellen aus, bei denen die Mitarbeitenden sowohl im Homeoffice aber regelmässig auch ein paar Tage pro Woche im Büro arbeiten. Dies könnte auch Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen haben. In Branchen mit hoher Wertschöpfung, die zudem im Wettbewerb um gut ausgebildetes Personal stehen, sind attraktive, zentral gelegene und damit gut erreichbare Büros sicher nach wie vor gefragt. Für Firmen mit tieferer Wertschöpfung und solchen, die weniger auf hoch qualifiziertes Personal angewiesen sind, ist aber auch denkbar, dass aus Kostengründen günstigere Büroflächen an periphereren Lagen an Attraktivität gewinnen könnten, wenn die Mitarbeitenden nicht mehr täglich zur Arbeit pendeln müssten.

Eine ähnliche Entwicklung ist denkbar für den Wohnsektor. Wenn der tägliche Arbeitsweg wegfällt, ist die Nähe zum Arbeitsplatz und die Anbindung an den Verkehr nicht mehr von gleicher Bedeutung. Andere Qualitäten wie die Nähe zu Naherholungsgebieten oder die Aussicht ins Grüne könnten wichtiger werden. Zudem dürfte bei der Wohnungswahl ein zusätzliches Zimmer, in dem man ungestört arbeiten kann, wichtiger werden als zusätzliche Quadratmeter an sich.

Warteck Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften mit eigenem Personal, kennt daher stets die Anliegen und Wünsche der Mieter und Mietinteressenten und kann zeitnah auf die sich wandelnden Bedürfnisse am Markt reagieren.

Die herrschende Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung der Pandemie und die Erholung der Wirtschaft dürften sich kurz- und mittelfristig dämpfend auf die generelle Nachfrage nach kommerziellen Flächen auswirken. Es ist daher tendenziell mit höheren Leerständen und tieferen Mieten am Markt zu rechnen. Auch im Wohnbereich könnten sich die Vermietungsprobleme und Leerstände an peripheren Lagen trotz der oben beschriebenen Entwicklung im Zusammenhang mit Homeoffice verschärfen. Dies aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit, welche vom Tiefzinsumfeld und dem Anlagenotstand beflügelt wird. In den grösseren Städten des Landes ist die Nachfrage nach Wohnraum dagegen nach wie vor gross und übersteigt vielerorts das Angebot.

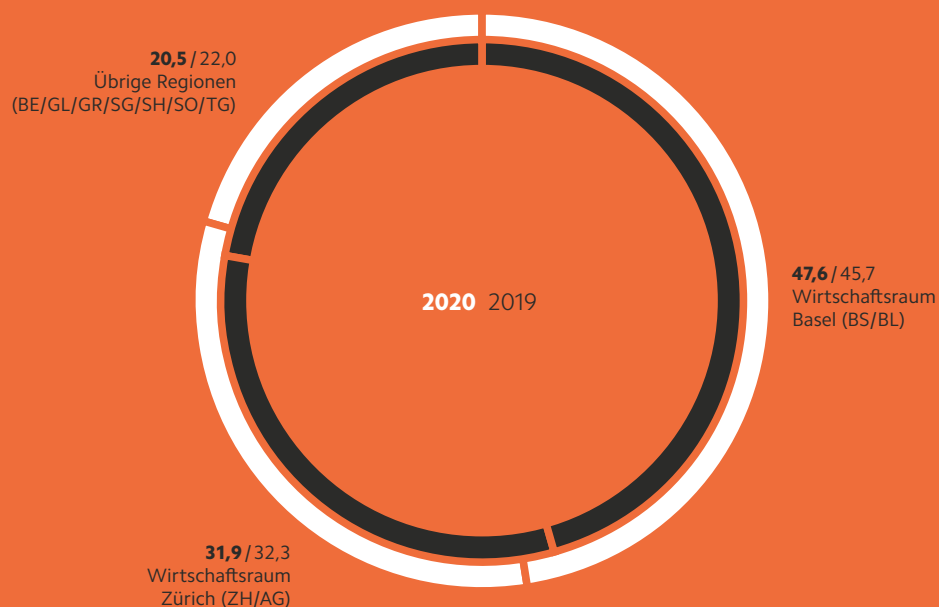
In einem solchen Marktumfeld sind eine gute Qualität der Lagen und eine hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzung essenziell für den nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften. Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziert und weist darüber hinaus keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Dies hat die aktuelle Krise bestätigt. Die Lagen der einzelnen Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten werden von den unabhängigen Bewertern durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft. Das Angebot von Warteck Invest bewegt sich mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am beständigsten ist. Warteck Invest ist daher zuversichtlich, auch in dieser unsicheren und schwierigeren Wirtschaftslage die Leerstände im Portfolio tief halten bzw. durch aktive und innovative Bewirtschaftung die Flächen entsprechend vermarkten zu können. Aktuelle Vermietungserfolge und die Reduktion der Leerstandsquote im Corona-Jahr bestätigen diese Einschätzung.

Steigende Zinsen sind im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und in Anbetracht der von den Notenbanken rund um den Globus veranlassten Geldschwemme der letzten Jahre nicht absehbar. Der Anlagenotstand vieler Investoren dürfte daher bestehen bleiben. Dies wird die bereits hohen Preise im Transaktionsmarkt weiterhin stützen, was die Akquisition attraktiver Objekte auch künftig erschwert. Warteck Invest wird trotz der Herausforderungen am Transaktionsmarkt weiterhin nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Wachstum ist jedoch nach wie vor auch aus dem Bestand heraus möglich, wie die bestehende Projektpipeline zeigt.

Das Immobilienportfolio weist eine hohe Qualität auf. Die Projektpipeline ist für die nächsten Jahre gefüllt. Diese Voraussetzungen sorgen für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Auf der Ausgabenseite sorgen das aktive Finanzierungsmanagement, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt dafür, dass die Kosten für Fremdkapital und für den Unterhalt der Liegenschaften unter Kontrolle bleiben. Und schliesslich ermöglicht die schlanke und flexible Organisation der Gesellschaft schnelle und effiziente Entscheidungen von hoher Qualität. Aus diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest trotz der herrschenden Unsicherheiten und der gestiegenen Herausforderungen am Markt gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Beitrag zum Erreichen der gesteckten Ziele und speziell für ihren Einsatz und ihre Flexibilität während den coronabedingten Homeoffice-Phasen.

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %

