

Bericht zum Geschäftsjahr

Wartec Invest erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 ein gutes Ergebnis. Der Konzerngewinn betrug 21,8 Mio. Wegen des um CHF 8,0 Mio. tieferen Bewertungsergebnisses lag der Gewinn um 20,7% unter dem Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung der Liegenschaften betrug der Gewinn CHF 17,8 Mio. und lag damit 2,0% über dem Vorjahr. Der EBIT inklusive Neubewertungen erreichte CHF 26,1 Mio., was 0,6% besser war als der Vorjahreswert. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde wegen der angespannten Marktsituation mit knappem Angebot und hohen Preisen keine Liegenschaft dazugekauft. Investitionen flossen erneut in die Sanierungs- und Neubauprojekte. Als Folge dieser Investitionen und der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienportfolios um 3,0% und erreichte am Stichtag CHF 900,4 Mio.

Das Jahr 2022 war auf der globalen Ebene geprägt durch eine Reihe von wirtschaftlichen und politischen Verwerfungen. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie waren nach wie vor spürbar in Form von Lieferkettenproblemen und Materialverknappungen bzw. -verteuerungen. Diese wurden noch verschärft durch den im Februar begonnen Krieg von Russland gegen die Ukraine. Als Folge der internationalen Sanktionen gegen Russland kam es in Europa zu einer Energiekrise. Auch in der Schweiz stiegen die Energiepreise massiv und es drohte zeitweise eine Strommangellage. Neben der normalen Zuwanderung kamen rund 70000 Schutzsuchende aus der Ukraine in die Schweiz, was bereits spürbar zu einer Anspannung am Wohnungsmarkt führte. Zum Teil als Folge der wirtschaftlichen Turbulenzen kam es in vielen Ländern zu inflationären Tendenzen, wobei die Schweiz mit einer Teuerung von 2,8% für das Gesamtjahr 2022 im internationalen Vergleich moderat betroffen war. Als Reaktion auf die steigende Inflation haben die führenden Zen-

tralbanken ihre expansive Geldpolitik beendet und mit der Erhöhung der Leitzinsen begonnen. In der Schweiz endete dadurch die seit 2015 andauernde Phase der Negativzinsen.

In diesem Umfeld konnten die Leerstände weiter auf eine Quote von 2,0% gesenkt und der Erfolg aus Vermietung um 1,7% auf CHF 31,3 Mio. gesteigert werden. Die laufenden Projekte kamen im Berichtsjahr mehrheitlich planmässig voran. Zudem wurden neue Projekte lanciert. Zurzeit besteht eine Pipeline von Neubau-, Arealentwicklungs- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 270 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aufgrund der konkreten Ausgangslage der Gesellschaft sowie der wirtschaftlichen und geopolitischen Lage 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.

ERGEBNIS GEPRÄGT VON TIEFEREM BEWERTUNGSERFOLG

Wartec Invest erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 31,1 Mio. Dieser liegt um 20,1% tiefer als im Vorjahr (CHF 39,0 Mio.). Der Rückgang ist begründet durch den tieferen Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften. Das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG (PwC) um CHF 5,0 Mio. bzw. 0,6% aufgewertet (Vorjahr CHF 13,0 Mio. bzw. 1,5%). Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der EBIT bei CHF 26,1 Mio. und damit 0,6% über dem Vorjahr (CHF 25,9 Mio.). Der Konzerngewinn erreichte im Berichtsjahr CHF 21,8 Mio. und lag damit 20,7% unter dem Vorjahresergebnis (CHF 27,4 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 17,8 Mio. und damit 2,0% mehr als im Vorjahr (CHF 17,4 Mio.). Hauptgründe für die Steigerung des operativen Ergebnisses sind der höhere Mietertrag und eine tiefere Steuerbelastung. Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund des höheren Kreditbestands und der gestiegenen Zinsen um 10,2% auf CHF 6,0 Mio. (CHF 5,5 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr 5,2% (6,7%). Das Konzernergebnis 2022 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247500 Stück) von CHF 87.95 bzw. ohne Neubewertungseffekt von CHF 71.85. Damit wurde die beantragte Dividende operativ verdient.

LEERSTÄNDE REDUZIERT, ERFOLG AUS VERMIETUNG GESTEIGERT

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft dazugekauft, sodass keine neuen Mieteinnahmen ins Ergebnis eingeflossen sind. Bei den Wohnungen mussten keine Mietzinsreduktionen wegen des Referenzzinssatzes gewährt werden, da dieser im 2022 konstant geblieben ist. Auch bei den Geschäftsflächen mussten im Rahmen von Wiedervermietungen keine bedeutsamen Konzessionen beim Mietzins gemacht werden. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,2 Mio. nicht realisiert werden. Mietzinsverluste im Zusammenhang mit Corona mussten im Berichtsjahr im

Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine mehr gewährt werden. Die Soll-Mieterträge fielen im Berichtsjahr im Ergebnis mit CHF 37,1 Mio. um 0,7% höher aus als im Vorjahr (CHF 36,9 Mio.). Die Zusammensetzung der Mieterträge nach Nutzungsart blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung am Gesamtertrag betrug im Berichtsjahr unverändert 49% (49%). 21% (22%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros, Verkaufsflächen trugen 12% bei (12%). Die restlichen 19% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten durch eine aktive, marktnahe Bewirtschaftung der Liegenschaften weiter reduziert werden von CHF 0,9 Mio. im Vorjahr auf CHF 0,8 Mio. im Berichtsjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 2,0% (2,4%). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 36,4 Mio., was gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 1,1% ergibt (CHF 36,0 Mio.).

Die Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften machten CHF 5,1 Mio. aus und lagen damit 2,4% unter dem Vorjahreswert (CHF 5,2 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,3 Mio.) im Berichtszeitraum 12,7% (13,1%), was ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen erhöhte sich um 1,7% auf CHF 31,3 Mio. (CHF 30,8 Mio.).

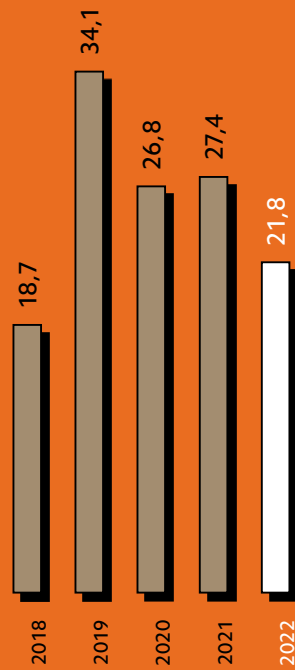
DIGITALISIERUNG DER PROZESSE VORANGETRIEBEN

Im Berichtsjahr ist es zu keinen personellen Veränderungen im Team gekommen. Am Stichtag beschäftigte Wartec Invest 13 festangestellte Personen mit einem Pensum von 12,4 Vollzeitstellen (13 Personen mit 12,4 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2022: 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: 20 Personen, 439 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen

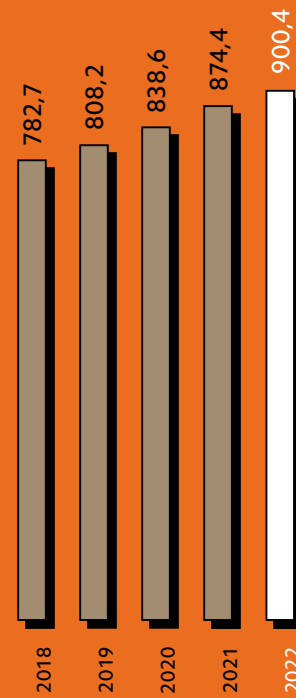
EBIT
in Mio. CHF



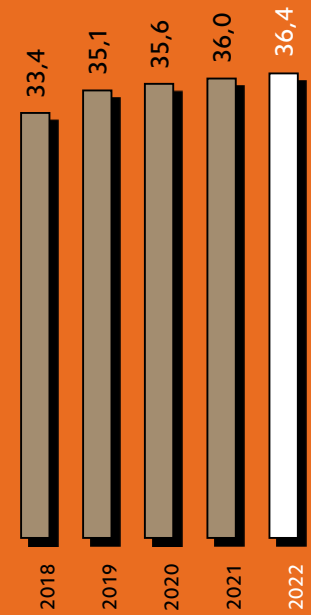
Konzerngewinn
in Mio. CHF



Marktwert
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



Mieterträge
in Mio. CHF



der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,4 Mio. (CHF 0,4 Mio.) enthalten, die für die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften als lokale Partner für die Bewirtschaftung engagiert werden. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 3,8 Mio., was 10,1% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,6 Mio. bzw. 9,7% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum bei CHF 1,7 Mio. zu liegen (CHF 1,4 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 4,5% (3,9%) aus. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist vor allem mit Ausgaben im Zusammenhang mit Digitalisierungsprojekten sowie der Berechnung der CO₂-Absenkungspfade im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie begründet.

Wartec Invest verfügt über eine ausgesprochen schlanke und flexible Organisation. Zur Steigerung der Effizienz wurden im Berichtsjahr weitere Digitalisierungsschritte umgesetzt oder vorangetrieben, so zum Beispiel die Einführung eines digitalen Dokumentenmanagementsystem als Voraussetzung eines mehrheitlich papierlosen Betriebs. Wartec Invest verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern, bewirtschaftet, was nach Überzeugung der Unternehmensleitung zu höchstmöglicher Entscheidungsqualität und nachhaltig besten Ergebnissen führt.

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Investitionen erhöhte sich der Kreditbestand im Berichtsjahr um CHF 22,7 Mio. auf CHF 418,0 Mio. (395,3 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von 46% (45%) entspricht. Die Erhöhung des Kreditbestands und die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, um 10,2% auf CHF 6,0 Mio. erhöhte (CHF 5,5 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewich-

tete bezahlte Zinssatz für die Kredite erhöhte sich nur leicht und lag bei 1,5% (1,4%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 8,2 Jahren (8,5 Jahren). Das Risiko von weiter steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit dieser Finanzierungsstruktur auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,3% auf dem Niveau des Vorjahres (2,3%). Die Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 46% (47%).

Finanzierungskosten steigen mit Ende der Negativzinsära. Langfristige Zinsbindung als Vorteil für Wartec Invest.

WEITERE INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Aufgrund der angespannten Situation am Transaktionsmarkt mit einem knappen Angebot an Verkaufsobjekten mit guter Qualität und einem sehr hohen Preisniveau wurden im Berichtsjahr keine Zukäufe getätigt. Dennoch konnte der Wert des Portfolios durch die getätigten Investitionen in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte in Höhe von CHF 20,9 Mio. weiter ausgebaut werden. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 25,9 Mio. bzw. 3,0% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 900,4 Mio. (CHF 874,4 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ging vor allem als Folge der Aufwertungen gegenüber dem Vorjahr leicht zurück auf 4,4% (4,5%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert und lag bei 3,7%. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, betrug 4,2% (5,0%).

Das Portfolio von Wartec Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden

sich unverändert in elf Kantonen. Die dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich bilden mit einem Anteil von 50% (49%) bzw. 31% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 19% (20%) aus. Die Liegenschaften sind nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von total 14,7%. Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

FORTSCHRITTE BEI DEN PROJEKTEN, GUT GEFÜLLTE PIPELINE

Aufgrund der schwierigen Situation am Transaktionsmarkt wurde der Fokus im Berichtsjahr erneut auf Projekte im eigenen Bestand gelegt. Neben einem laufenden Neubau waren dies Sanierungen und Arealentwicklungen.

Die Arbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel sind im Berichtsjahr mehrheitlich planmässig vorangekommen. Die Fertigstellung hat sich aufgrund von Lieferproblemen bei Haustechnikteilen um zwei Monate verzögert. Die Übergabe des Gebäudes ist für Ende März terminiert. Der Neubau umfasst ein zwölfgeschossiges, rund 40 m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000 m² an bestens erschlossener Lage. Für das Erdgeschoss konnte mit der Coop Genossenschaft ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Praxisflächen, im 3. und 4. Obergeschoss zusätzlich fünf Loftwohnungen. Von den 43 Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss sind aktuell 34 Wohnungen vermietet. Das Gebäude wird mit dem Gold-Label des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 47 Mio. und es wird nach Abzug der Baurechtszinsen mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

Eigene Projekte garantieren Wachstum, nachhaltig und unter eigener Kontrolle.

Die Entwicklung des Areals am Weierweg 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 Berichtsjahr wurde zu diesem Zweck ein entsprechender Quartierplan erarbeitet, der im laufenden Jahr den Bewilligungsprozess durchlaufen wird. Das Projekt wird sowohl von der Gemeinde wie auch von den zuständigen kantonalen Behörden unterstützt. 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. Im Berichtsjahr mussten diverse Regelungen unter den Grundeigentümern und gegenüber dem Bundesamt für Strassen ASTRA als Basis für die nun anstehende Ausarbeitung der konkreten Bauprojekte erarbeitet werden. Wartec 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 12500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Es wird angestrebt, bis Ende 2024 ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Weberiweg 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. 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.

Zwei grosse Arealentwicklungen und 14 weitere Projekte in der attraktiven Pipeline.

Mit der geplanten Totalsanierung der im 2018 erworbenen Überbauung in Suhr AG wurde im Berichtszeitraum begonnen. Die Liegenschaftsumfasst 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 erste Etappe mit 22 Wohnungen wurde im Berichtsjahr planmässig abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Die Planung der Sanierung der Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2-6 in Basel mit Baujahr 1949 wurde im Berichtszeitraum ebenfalls weiter vorangetrieben, sodass Anfang des laufenden Jahres die entsprechenden Unternehmerverträge unterzeichnet werden konnten. Mit den Arbeiten wird im Sommer des laufenden Jahres begonnen. Erneuert werden in den 45 Wohnungen die Küchen und Bäder. 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. 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, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Eine neue Anlage wurde im Berichtsjahr installiert und wird im laufenden Jahr in Betrieb genommen, für sechs weitere Anlagen wurde die Planung gestartet. Diese sollen im laufenden und kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten 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.

NACHHALTIGKEITSBERICHT UND RISIKOBEURTEILUNG

Wartec Invest investiert seit vielen Jahren laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften werden regelmässig erhoben und systematisch überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt, wobei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien im Vordergrund stehen. Bei jedem Bauvorhaben wird zudem auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Wartec Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen, sondern geht das Thema umfassend an. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was unter anderem den Umgang mit Kunden, Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. In diesem Zusammenhang wurden im Berichtsjahr umfassende Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung sowie Immobilienportfolio erarbeitet. Basierend auf diesen Strategien wurden Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert.

Über ihr konkretes Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in

einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach einem anerkannten Standard Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Wartec Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich im separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 20–29.

Um den Herausforderungen und Risiken des täglichen Wirtschaftens zu begegnen, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Diese werden regelmässig überprüft und aktualisiert. 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

Der Kurs der Namenaktien von Wartec Invest gab im Berichtsjahr dem allgemeinen Markttrend folgend etwas nach. Zum Jahresende schlossen die Titel bei CHF 2270, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Minus von 4,6% entsprach. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 33,4%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Mai 2022 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von -1,7%. Der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamtrendite von -9,2%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 10. Mai 2023 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,1%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSBLICK

Die teilweise anhaltenden Lieferkettenprobleme, die Energiekrise als Folge des Krieges in der Ukraine und des klimabedingten Umbaus der Energieversor-

gung, die wieder aufgeflamte Inflation und nicht zuletzt die zunehmenden geopolitischen Spannungen stellen die Weltwirtschaft vor grosse Herausforderungen. Die Schweiz steht im internationalen Vergleich aber gut da. Zu den grösseren Herausforderungen hierzulande zählen die demografische Entwicklung und die Sicherung der Altersvorsorge, die Zuwanderung und der Fachkräftemangel. Insgesamt stellt die Schweiz nach wie vor einen sehr attraktiven Standort für Menschen zum Leben und für Firmen zum Investieren dar, was sich entsprechend positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt.

Gesellschaftliche Trends wie die Steigerung des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs sowie die Zuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigern. Vom Mangel an Wohnraum in den Zentren und entsprechend steigenden Mietpreisen dürfte auch die Nachfrage an periphereren Lagen profitieren. Dies umso mehr, als dass viele Personen wegen der Möglichkeit von Homeoffice längere Arbeitswege in Kauf nehmen.

Gute Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung.

Im Büroflächenmarkt ist es entgegen den Erwartungen bis jetzt nicht zu einem massiven Rückgang des Flächenbedarfs als Folge von Corona und Homeoffice gekommen. Nach wie vor wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung und der weiteren Tertiarisierung der Wirtschaft eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach Büroraum gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass Homeoffice das Büro in Zukunft nicht ersetzen, sondern eher ergänzen dürfte. Der Markt für Verkaufsflächen dürfte wegen des wachsenden Onlinehandels schwierig bleiben. Allerdings hat sich der Rückgang der Flächennachfrage abgeschwächt und es wird beobachtet, dass leer werdende Flächen an viel frequentierten Lagen regelmässig zügig wieder vermietet werden können.

Für einen nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften entscheidend sind Faktoren wie Lage, Objektqualität, Nutzungsmix und Nutzungs-

flexibilität. Das Portfolio von Warteck Invest ist diesbezüglich gut aufgestellt. Knapp die Hälfte der Mieteinnahmen stammt aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeigneten Lagen und weisen zudem eine hohe Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Die Ausfallrisiken im Bereich der Erträge aus Verkaufsflächen halten sich ebenfalls in Grenzen. Erstens entfallen lediglich rund 12% des gesamten Mietertrags auf diese Nutzungskategorie und zweitens stammt über ein Drittel der Einnahmen aus Verkaufsflächen aus dem konjunkturreisistenten Bereich Food-Retail. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal erlaubt es Warteck Invest, nah am Markt zu agieren, Veränderungen von Bedürfnissen schnell zu erkennen und rasch reagieren zu können. Nachhaltig tiefe Leerstände sind das Ergebnis.

Auf dem Transaktionsmarkt machen sich die steigenden Zinsen bereits in einer Zunahme der angebotenen Verkaufsobjekte bemerkbar. Allerdings haben sich die Preisvorstellungen der Verkäufer noch nicht im entsprechenden Ausmass nach unten angepasst, da die Nachfrage nach Renditeliegenschaften noch immer hoch ist. Es ist aber zu erwarten, dass die Preise mit einer gewissen Verzögerung reagieren, sodass sich künftig wieder mehr Opportunitäten für attraktive Akquisitionen bieten.

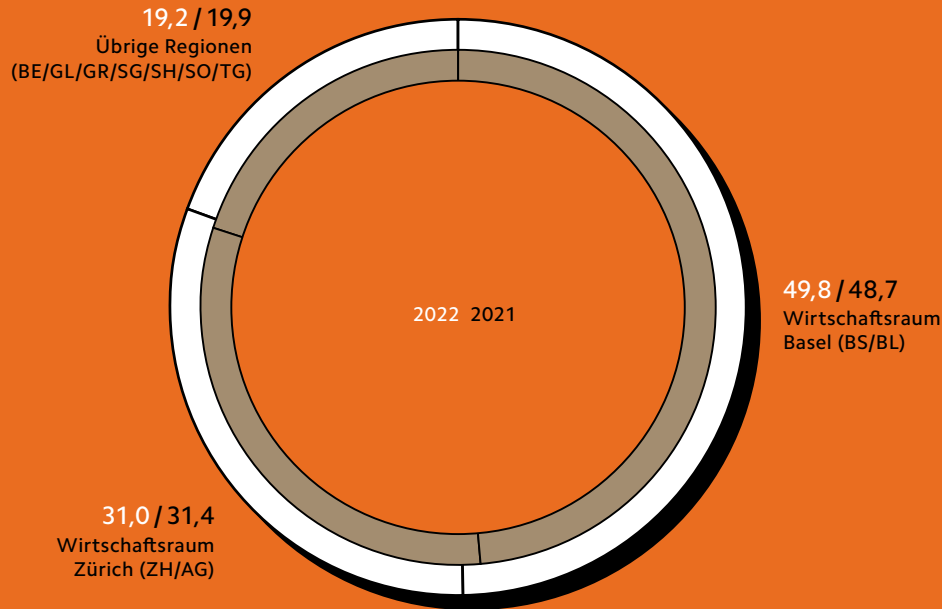
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio, der gut gefüllten Projektpipeline, den Aussichten am Transaktionsmarkt und der soliden Finanzierungsstruktur die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin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

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



Visualisierung von Wohn- und Bürofläche im Neubau «Syd» in Basel
Bildquelle: Raumgleiter AG

Marktwerte der Immobilien
nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien
nach Anlagekategorie in %

