

Bericht zum Geschäftsjahr

Wartec Invest baute im Geschäftsjahr 2023 das Portfolio weiter aus und erwirtschaftete ein gutes Ergebnis. Der Konzerngewinn exklusive Neubewertungsergebnis betrug CHF 19,5 Mio. und lag um 9,4% über dem Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen betrug der Konzerngewinn CHF 16,0 Mio., was 26,4% unter dem Vorjahreswert lag. Im Berichtsjahr wurden 11 Liegenschaften erworben mit einem Marktwert von total CHF 102,0 Mio. und es wurden CHF 25,4 Mio. in Projekte und den Bestand investiert. Dadurch stieg der Wert des Immobilienportfolios um 13,9% und erreichte am Stichtag CHF 1025,5 Mio.

Das Jahr 2023 war international geprägt durch anhaltende geopolitische Spannungen, die sich insgesamt negativ auf die Weltwirtschaft ausgewirkt haben. Die Konjunktur in der Schweiz erwies sich aber als einigermaßen robust. In gewissen Bereichen konnte zudem eine Entspannung beobachtet werden. So kam es zum Beispiel nicht zu der befürchteten winterlichen Strommangelage. Auch die Inflation, die zwischenzeitlich über 3% betrug, beruhigte sich und reduzierte sich zum Jahresende auf unter 2%. Eine Herausforderung stellte erneut die anhaltende Zuwanderung dar, die im Berichtsjahr netto bei rund 100'000 Personen lag. Neben den gesellschaftlichen Auswirkungen trug diese vor allem in den Zentren zur Verschärfung der Wohnungsknappheit bei, was die politischen Diskussionen um regulatorische Eingriffe in den Markt weiter anheizte. Durch die stabile konjunkturelle Entwicklung kam es trotz Homeoffice und Desksharing nicht zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Geschäfts- bzw. Büroflächen. Diese beiden Trends erwiesen sich eher als Ergänzung denn als Alternative zum klassischen Büro.

In diesem Marktumfeld konnte Wartec Invest die Leerstände weiter senken auf eine Quote von noch 1,3%. Dadurch und durch die neuen Einnahmen aus den Zukäufen und fertiggestellten Projekten konnte der Erfolg aus Vermietung um 10,5% auf CHF 34,6 Mio. gesteigert werden. Die laufenden Projekte wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben und es wurden neue Projekte gestartet. Zurzeit besteht eine Pipeline von Neubau-, Arealentwicklungs- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 240 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aufgrund der konkreten Ausgangslage der Gesellschaft sowie der wirtschaftlichen Voraussetzungen vorsichtig optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Wartec Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

NEUE EINNAHMEN UND LEICHTE BEWERTUNGSKORREKTUR

Wartec Invest erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 26,6 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 14,4% (CHF 31,1 Mio.). Dieser Rückgang ist begründet durch das Ergebnis aus der Neubewertung der Liegenschaften, das als Folge des aktuellen Marktumfelds erstmals seit vielen Jahren negativ ausgefallen ist. Das Immobilienportfolio wurde durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG um CHF 3,7 Mio. bzw. 0,4% abgewertet (Vorjahr: Aufwertung um CHF 5,0 Mio. bzw. 0,6%). Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der EBIT bei CHF 30,3 Mio. und damit 16,1% über dem Vorjahr (CHF 26,1 Mio.). Der Konzerngewinn erreichte im Berichtsjahr CHF 16,0 Mio. Damit lag der Gewinn wegen des negativen Bewertungsergebnisses um 26,4% unter dem Vorjahr (CHF 21,8 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 19,5 Mio. und damit 9,4% mehr als im Vorjahr (CHF 17,8 Mio.). Hauptgrund für diese deutliche Steigerung des operativen Ergebnisses sind die höheren Mieterträge aus den Zukäufen und aus dem fertiggestellten Neubau «Syd» in Basel. Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund des höheren Kreditbestands und der gestiegenen Fremdkapitalzinsen um 38,7% auf CHF 8,3 Mio. (CHF 6,0 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr 3,8% (5,2%) inklusive Bewertungsergebnis bzw. 4,6% (4,3%) exklusive Bewertung. Das Konzernergebnis 2023 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247'500 Stück) von CHF 64.70 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 78.60. Damit wurde die beantragte Dividende von CHF 70 operativ verdient.

LEERSTÄNDE ERNEUT REDUZIERT, HÖHERER ERFOLG AUS VERMIETUNG

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 11 Liegenschaften erworben. Das führte im 2023 zu zusätzlichen Soll-Mieteinnahmen von CHF 1,9 Mio. Die Mietzinsanpassungen aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes und die Anpassung der Geschäftsmieten an die Teuerung führten zu weiteren Mehreinnahmen von CHF 0,3 Mio. Schliesslich generierte der

fertiggestellte Neubau «Syd» in Basel im Berichtsjahr neue Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0,8 Mio. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,3 Mio. (CHF 0,2 Mio.) nicht realisiert werden. Im Ergebnis fielen die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr mit CHF 40,3 Mio. um 8,4% höher aus als im Vorjahr (CHF 37,1 Mio.). Die Zusammensetzung der Mieterträge nach Art der Nutzung blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung am Gesamtertrag betrug im Berichtsjahr unverändert 49% (49%). 20% (21%) 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 Bewirtschaftung der Liegenschaften weiter reduziert werden, von CHF 0,8 Mio. im Vorjahr auf CHF 0,5 Mio. im Berichtsjahr, was einer Leerstandsquote von lediglich 1,3% entspricht (2,0%). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten gegenüber dem Vorjahr um 9,2% höhere Mieterträge von CHF 39,7 Mio. (CHF 36,4 Mio.).

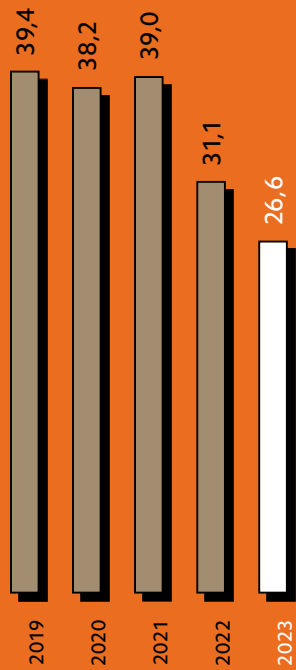
Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften machte wie im Vorjahr CHF 5,1 Mio. aus (CHF 5,1 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,5 Mio.) im Berichtszeitraum 11,4% (12,7%). Dies stellt ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen einerseits und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen andererseits erhöhte sich um 10,5% auf CHF 34,6 Mio. (CHF 31,3 Mio.).

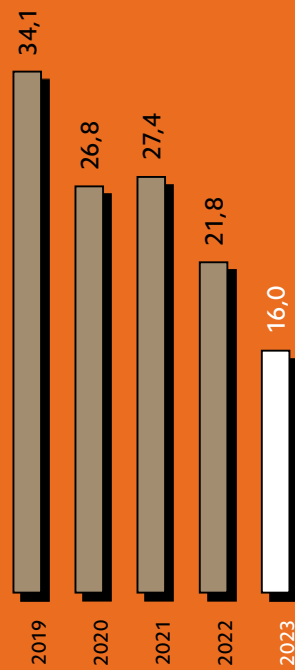
BETRIEBLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR WEITERES WACHSTUM GESCHAFFEN

Im Berichtsjahr wurde der Personalbestand um eine Personaleinheit erhöht. Am Stichtag beschäftigte Wartec Invest 14 fest angestellte Personen mit einem Pensum von 12,9 Vollzeitstellen (13 Personen mit 12,4 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2023: 17 Personen, 378 Stellen-

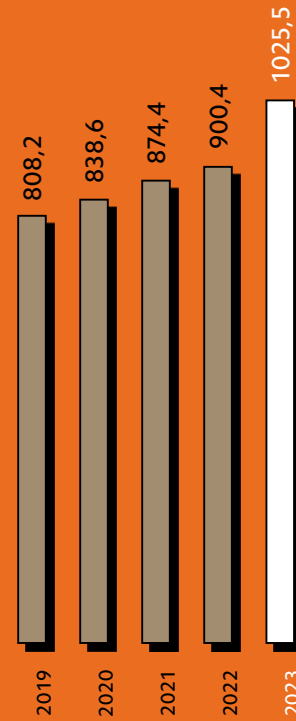
EBIT
in Mio. CHF



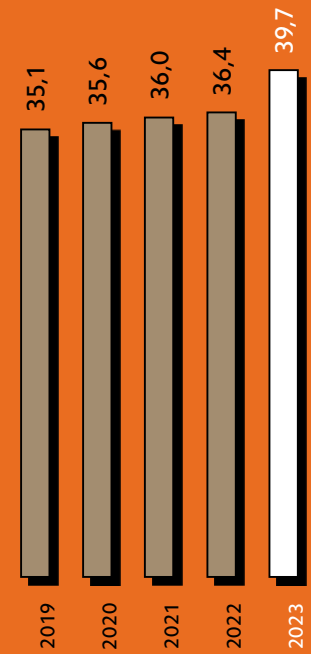
Konzerngewinn
in Mio. CHF



Marktwert
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



Mieterträge
in Mio. CHF



prozente, 2022: 19 Personen, 406 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,5 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 4,0 Mio., was 9,9% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,8 Mio. bzw. 10,1% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum bei CHF 1,9 Mio. zu liegen (CHF 1,7 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 4,7% (4,5%) aus. Warteck Invest verfügt nach wie vor über eine sehr schlanke und flexible Organisation. Im Berichtsjahr wurden die neuen Büros im Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel bezogen. Dadurch wurden die betrieblichen Voraussetzungen für das weitere Wachstum geschaffen, das aus der Umsetzung der laufenden Projekte und aus allfälligen Zukäufen resultiert. Warteck 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

Zur Finanzierung der Zukäufe und Investitionen in Projekte wurden zusätzliche Fremdmittel beschafft. Der Kreditbestand erhöhte sich dadurch per Stichtag um CHF 118,3 Mio. bzw. 28,3% auf CHF 536,3 Mio. (CHF 418,0 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 52% (46%). Die Erhöhung des Kreditbestands und die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, um 38,7% auf CHF 8,3 Mio. erhöhte (CHF 6,0 Mio.). Der durchschnitt-

lich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Berichtszeitraum bei 1,8% (1,5%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 6,5 Jahren (8,2 Jahren). Das Risiko von weiter steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit der gegebenen Finanzierungsstruktur auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr bei 1,9% (2,3%). Die Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 40% (46%).

Bedeutende Zukäufe im Geschäftsjahr steigern die Ertragskraft nachhaltig.

MARKANTER AUSBAU DES PORTFOLIOS DURCH ZUKÄUFE

Die Zinswende führte im Berichtsjahr dazu, dass auf dem Transaktionsmarkt wieder vermehrt Akquisitionen zu attraktiven Konditionen möglich waren. Warteck Invest konnte in diesem Umfeld eine Reihe von Opportunitäten wahrnehmen und Zukäufe tätigen. Anfang Juli 2023 wurde im Rahmen eines Share Deals eine Aktiengesellschaft übernommen, deren Aktiven sich im Wesentlichen aus vier Liegenschaften und einem bedeutenden Bestand an liquiden Mitteln zusammensetzten. Bei den Liegenschaften handelt es sich um drei Wohnhäuser in Basel mit total 57 Wohnungen und eines in Binningen BL mit 9 Wohnungen. Aus dieser Transaktion resultiert neben den rund CHF 1,1 Mio. an jährlichen Mieteinnahmen für die nächsten 4,5 Jahre ein zusätzlicher Ergebnisbeitrag von rund CHF 2,7 Mio. p. a. Die liquiden Mittel der neu erworbenen Tochtergesellschaft wurden in der zweiten Jahreshälfte in die Akquisition von weiteren sechs Liegenschaften investiert. Dabei handelt es sich um drei Seniorenresidenzen, ein Wohnhaus und eine Baulandparzelle in Berlin-TG, die in globo langjährig an einen der grössten Anbieter von Dienstleistungen rund um Wohnen im Alter in der Schweiz vermietet sind, sowie um eine

Wohnüberbauung in Suhr AG mit insgesamt 40 Wohnungen aus dem Baujahr 1984. Weiter wurde per 23. Juni 2023 eine 1973 erbaute, frisch sanierte Wohnliegenschaft in Villigen AG mit 24 Wohnungen erworben. Insgesamt wurden damit im Berichtsjahr 11 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 102,0 Mio. erworben, die künftig zusammen rund CHF 4,2 Mio. jährliche Mietzinseinnahmen generieren. Der Marktwert des konsolidierten Portfolios überschritt durch diese Zukäufe und die Investitionen in den Bestand die Marke von einer Milliarde und stieg zum Stichtag um 13,9% auf CHF 1,025 Mrd. (CHF 900,4 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert per 1. Januar 2023) ging gegenüber dem Vorjahr leicht zurück auf 4,3% (4,4%). 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 3,2% (4,2%).

Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich unverändert in elf Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte des Portfolios liegen in den dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich mit einem Anteil von 48% (50%) bzw. 31% (31%). Die übrigen Regionen machen 21% (19%) 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 15,3% (14,7%). Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

ABSCHLUSS VON PROJEKTEN, GUT GEFÜLLTE PIPELINE

Neben den erfolgten Zukäufen wurden im Berichtsjahr auch die laufenden Neubau-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte weiter vorangetrieben.

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel wurde mit einer leichten Verzögerung von drei Monaten im April 2023 fertiggestellt. Ab Mai konnten die Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss an die Mieter übergeben

werden. Sämtliche der 43 Wohnungen sind vermietet. Von den fünf Lofts im 3. und 4. Obergeschoss konnten im Berichtsjahr drei vermietet werden. Auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoss konnten an die Mieterin Coop Genossenschaft für den Innenausbau übergeben werden. Coop eröffnete dort Mitte August 2023 einen neuen Supermarkt. Die Büroflächen im 3. Obergeschoss konnten vermietet werden und die Flächen im 4. Obergeschoss werden seit Dezember 2023 von Warteck Invest für ihre eigenen Büros in Anspruch genommen. Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss stehen zurzeit noch zur Vermietung. Das 40 m hohe, zwölfgeschossige Gebäude umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche von rund 10 000 m². Der Bau wurde mit dem Gold-Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 48 Mio. Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich nach Abzug der Baurechtszinsen auf CHF 2,0 Mio.

Für die nächsten fünf bis sieben Jahre besteht eine Projektpipeline im Umfang von rund CHF 240 Mio.

Die Entwicklung des Areals an der Binningerstrasse bzw. am Weiherweg in Allschwil BL wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung aus dem Jahr 1965 mit 82 Wohnungen in zwei Etappen. Gleichzeitig mit dem Ersatz soll das unternutzte Areal nachverdichtet werden. Vorgesehen ist eine Verdoppelung der Anzahl Wohnungen. Der zu diesem Zweck erarbeitete Quartierplan wurde Ende 2023 in die kantonale Vorprüfung und in das öffentliche Mitwirkungsverfahren geschickt. Ziel ist es, den Quartierplan im laufenden Jahr dem Einwohnererrat der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen

wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Auch die Planung auf der Parzelle im Quartierplanperimeter «Hagnau-West» in Muttenz BL ist weiter vorangekommen. Im Sommer wurde mit der Erarbeitung des Vorprojekts für ein neues Wohn- und Geschäftshaus auf dem 1348 m² grossen Grundstück begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit 2080 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 76 attraktiven Wohnungen vor. Da die Parzelle von Warteck Invest vom Bundesamt für Strassen ASTRA erneut für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch genommen wird, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor 2026 zu rechnen. Die Investitionskosten werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

Mit Bezug des neuen Firmensitzes im eigenen Neubau «Syd» auch betrieblich gerüstet für weiteres Wachstum.

Für die weitere Entwicklung des Areals Weierweg/Webereiweg in Buchs AG wurde im Berichtsjahr im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein Planungsbüro ausgewählt. Die Liegenschaft besteht heute aus zwei Gebäuden, von denen eines bis Ende 2026 vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist. Zusammen mit den Architekten soll das Projekt im laufenden Jahr bis zur Baueingabe fertig entwickelt werden. Mit einem Baubeginn kann Anfang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses, gerechnet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Die Sanierung der Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel mit Baujahr 1949 wurde im Sommer 2023 begonnen und Ende des Jahres fertiggestellt. In den 45 Wohnungen wurden die Küchen und Bäder erneuert. Zudem wurden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle sowie die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Der Eingriff erfolgte im bewohnten Zustand ohne Kündigung der

Mietverhältnisse. Die Investitionssumme betrug CHF 5,2 Mio. und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt. Dieses Projekt war von den Restriktionen der Basler Wohnschutzregulierung nicht betroffen, da die Baubewilligung noch vor deren Inkrafttreten erwirkt worden war.

Die im 2022 begonnene, etappenweise Total-sanierung einer Überbauung in Suhr AG mit Baujahr 1986 wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Verbesserung der Grundrisse, 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 ebenfalls ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt. Die letzte der fünf Etappen wird im laufenden Jahr umgesetzt.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung der umfassenden Sanierung der Überbauung Flachsacherstrasse/Ahornwegli in Lupfig AG begonnen. Vorgesehen sind der Ersatz von Küchen und Bädern in den 30 Wohnungen sowie die Erneuerung der Haustechnik und die Sanierung der Gebäudehülle. Die Umsetzung ist geplant in Etappen im 2024 und 2025. Die Investitionssumme ist mit CHF 4,5 Mio. veranschlagt.

Neben den beschriebenen Projekten wurden weitere Liegenschaften und Parzellen analysiert und auf mögliche Erweiterungen oder Verdichtungen untersucht. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Drei neue Anlagen wurden im Berichtsjahr installiert und für drei 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 Aufstocungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 240 Mio.

NACHHALTIGKEITSBERICHT UND RISIKOBEURTEILUNG

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands. Regelmässig werden die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften erhoben und systematisch überprüft. Bei Bedarf werden Verbesserungsmassnahmen geplant und umgesetzt. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Bei jedem Bauvorhaben wird zudem auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Bei grösseren Projekten werden Nachhaltigkeitsexperten ins Planerteam aufgenommen, um sämtliche Planungsschritte auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Warteck Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen. Das Thema wird umfassend angegangen. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen, die ökonomische und die soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was u. a. den Umgang mit Kunden, Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. In diesem Zusammenhang hat Warteck Invest umfassende Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung und Immobilienportfolio erarbeitet, auf deren Basis Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert wurden.

Über das konkrete Engagement von Warteck Invest im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach dem anerkannten GRI-Standard Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Warteck Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich in diesem 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.

Umsetzung des CO₂-Absenkpfeils schreitet voran.

KONSTANTE DIVIDENDENPOLITIK

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest lag am Stichtag bei CHF 1850. Dies entspricht gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Minus von 18,5%. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 9,1%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 vom Mai 2023 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamttrendite von -15,4%. Der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamttrendite von 8,3%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 29. Mai 2024 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,8%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSBLICK

Die geopolitische Lage ist unsicher. Die Weltkonjunktur ist stark abhängig von deren Entwicklung. Die Schweiz steht wirtschaftlich im internationalen Vergleich gut da. Für das laufende Jahr wird je nach Quelle von einem Wachstum von 0,5 bis 1,5% ausgegangen. Die demografische Entwicklung und die damit zusammenhängende Sicherung der Altersvorsorge, die Zuwanderung und der Fachkräftemangel dürften kurz- und mittelfristig die grössten Herausforderungen bleiben. Insgesamt bleibt die Schweiz ein attraktiver Standort zum Leben und ein sicherer Hafen zum Investieren. Das wirkt sich tendenziell positiv auf den Immobilienmarkt aus.

Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte intakt bleiben. Sie wird getrieben vom steigenden Flächenverbrauch pro Kopf und von der Zuwanderung.

Durch die rückläufige Bautätigkeit verschärft sich aber vor allem in den Zentren die Wohnungsknappheit, was die Gefahr von weiteren regulatorischen Eingriffen in den Markt birgt. Die Nachfrage nach Wohnen an periphereren Lagen dürfte von der Knappheit und den hohen Mieten in den Zentren eher profitieren.

Mit einem Portfolio mit hohem Wohnanteil ist Warteck Invest bestens positioniert.

Auch die Nachfrage nach Büroflächen zeigt sich robust. Sie wurde im Vorjahr durch das Beschäftigungswachstum gestützt. Da rund zwei Drittel der Beschäftigten in der Schweiz im Dienstleistungssektor beschäftigt sind, hätte auch eine kleine Rezession nur einen geringen Einfluss auf die Büronachfrage. Homeoffice und Desksharing erweisen sich eher als Ergänzung denn als Alternative zum klassischen Büro. Allerdings nehmen die Anforderungen an die Mietflächen zu, was die Qualität, die Flexibilität und auch die Nachhaltigkeit betrifft.

Das Immobilienportfolio von Warteck Invest ist hinsichtlich der Herausforderungen am Markt gut aufgestellt. Rund die Hälfte der Mieteinnahmen stammen aus der Wohnnutzung, die mit weniger Risiken behaftet ist als Geschäftsflächen. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeigneten Lagen und weisen zudem eine hohe Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Bei den Verkaufsflächen im Portfolio halten sich die Ertragsausfallrisiken ebenfalls in Grenzen. Erstens entfallen lediglich rund 12% des gesamten Mietertrags auf diese Nutzungskategorie, und zweitens stammen über ein Drittel der Einnahmen aus Verkaufsflächen aus dem konjunkturreisistenten Bereich Food Retail. Warteck Invest bewirtschaftet die Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal. Das erlaubt es, nahe am Markt zu agieren, Veränderungen von Bedürfnissen schnell zu erkennen und rasch reagieren zu können.

Auf dem Transaktionsmarkt bieten sich dank der gestiegenen Zinsen wieder Gelegenheiten, zu attraktiven Preisen Akquisitionen zu tätigen. Warteck Invest wird daher neben der Weiterentwicklung der laufenden Projekte auch weiterhin Ausschau nach interessanten Akquisitionsobjekten halten und Opportunitäten nutzen. Zur Finanzierung dieses Wachstums plant die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung, unter Wahrung der Bezugsrechte bestehender Aktionäre, im Rahmen des bestehenden Kapitalbandes von bis zu 61 875 neuen Aktien, vorbehaltlich konstruktiver Marktbedingungen.

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

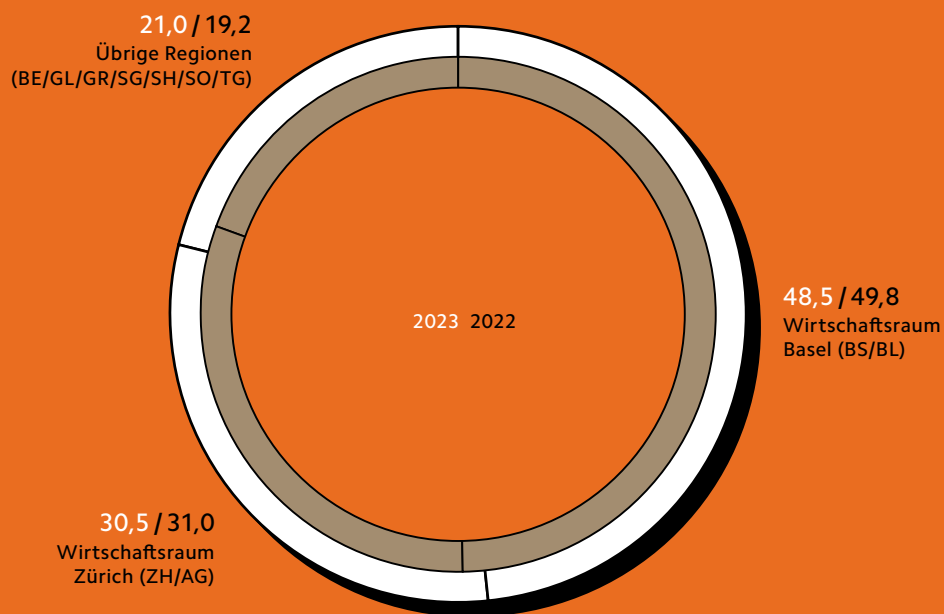
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären, allen Kundinnen und Kunden sowie allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.



Wohnüberbauung,
St. Gallerstrasse 25/27/29/31,
Wil SG

Wohnliegenschaft,
St. Alban-Rheinweg 188,
Ramsteinerstrasse 4, Basel

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %

