



### Medienmitteilung

28. März 2014, 07.00 Uhr  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Geschäftsjahr 2013

- **EBIT gesteigert auf CHF 22.1 Mio. (+5.3%)**
- **Konzerngewinn von CHF 11.2 Mio. (-1.0%)**
- **Eigenkapitalrendite von 5.3 %**
- **Leerstandsquote anhaltend tief bei 2.5 %**
- **Ausbau des Portfolios auf CHF 545.5 Mio. (+11.4%)**
- **Planmässiger Fortschritt der Projekte**
- **Gesamtrendite der Aktie von -2.1 %**
- **Konstant hohe Dividende von CHF 68.- pro Aktie**

### **Erfolg aus Vermietung und EBIT gesteigert, Konzerngewinn gehalten**

Wartec Invest erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2013 ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 22.1 Mio., ein Plus von 5,3% gegenüber dem Vorjahr (CHF 21,0 Mio.). Unter Ausschluss der Neubewertungseffekte von CHF 1,1 Mio. (2012: CHF 1,7 Mio.) erzielte die Gesellschaft einen um 4,0% höheren Konzerngewinn von CHF 10,3 Mio. (2012: CHF 9,9 Mio.). Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl ein höherer Erfolg aus Vermietung (CHF 23,2 Mio., 2012: 22,6 Mio.) als auch der Erfolg aus dem Verkauf einer Liegenschaft in Höhe von CHF 1,4 Mio. bei. Als Folge des gegenüber 2012 etwas tieferen Neubewertungsergebnisses liegt der Konzerngewinn mit CHF 11,2 Mio. leicht unter Vorjahresniveau (CHF 11,3 Mio.).

### **Mieterträge gesteigert, Leerstand anhaltend tief**

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete Wartec Invest Soll-Mietzinsen von CHF 27,7 Mio. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs um 2,7% (2012: CHF 27,0 Mio.). Die durch den Zukauf von drei Liegenschaften zusätzlich generierten Mieteinnahmen wurden teilweise kompensiert durch wegfallende Einnahmen wegen Sanierungen. Die Verteilung der Einnahmen nach Nutzung hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert: 44% der Soll-Mietzinsen entfallen auf die mit weniger Risiken behaftete Wohnnutzung, Büros tragen 29% und Verkaufsflächen 11% bei. Der Rest verteilt sich auf Parkflächen, Gastronomie, Gewerbe und Lager. Weiterhin erfreulich sind die anhaltend tiefen Leerstände von CHF 0,7 Mio., was einer im Branchenvergleich überdurchschnittlich tiefen Leerstandsquote von 2,5% entspricht. Abzüglich der Leerstände und Debitorenverluste belaufen sich die Mieterträge auf CHF 27,0 Mio., 2,9% mehr als im Vorjahr (CHF 26,2 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, bewegte sich im Berichtszeitraum mit CHF 3,8 Mio. leicht über Vorjahresniveau (CHF 3,6 Mio.). Der Immobilienaufwand entspricht einem Anteil von 13,7% an den Einnahmen. Dies stellt erneut ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 14,1%. Aus den Mieterträgen abzüglich dem erfolgswirksamen Immobilienaufwand resultiert für das Geschäftsjahr 2013 ein Erfolg aus Vermietung von CHF 23,2 Mio., ein Zuwachs um 2,7% gegenüber dem Vorjahr (CHF 22,6 Mio.).

### **Zinsänderungsrisiken solide abgesichert**

Der Netto-Finanzaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 2,7% auf CHF 7,7 Mio. (2012: CHF 7,5 Mio.), was v.a. auf die Finanzierung der Akquisitionen und den dadurch höheren Stand an Hypotheken zurückzuführen ist. Dieser betrug zum Jahresende CHF 298,8 Mio. (2012: CHF 244,8 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von 55% entspricht. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im 2013 bei 2,83% (2012: 3,07%). Dank dem Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten (Zinssatz-Swaps) beträgt die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung 7 Jahre und 11 Monate. Damit ist das Zinsänderungsrisiko auf längere Sicht gut abgesichert.

### **Portfolio quantitativ und qualitativ ausgebaut**

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios von Warteck Invest wuchs in der Berichtsperiode deutlich um 11% von CHF 489,5 Mio. im Vorjahr auf CHF 545,5 Mio. per Ende 2013. Von diesem Zuwachs entfielen CHF 1,1 Mio. auf die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG (2012: Aufwertung CHF 1,7 Mio.). Die restliche Wertsteigerung erfolgte durch Zukäufe von drei Liegenschaften, Investitionen in Sanierungs- und Umbauprojekte sowie aktivierte Instandsetzungen an den Bestandesliegenschaften. Mit dem Portfolio erwirtschaftete Warteck Invest eine Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) von 5,4% (2012: 5,6%) und eine Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt) von 4,6% (2012: 4,8%).

Per 1. Januar 2013 wurde eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Netstal GL mit Baujahr 2009 erworben. Zum 1. Juni 2013 wurde in Bützberg BE eine im Jahr 2011 erstellte Wohnüberbauung mit 15 modernen Wohnungen akquiriert. Der Kauf der 2011 mit „Minergie“-Zertifikat erstellten Büroliegenschaft „Uno“ direkt am Bahnhof in Liestal BL erfolgte per 1. Oktober 2013. Zudem konnte per 1. Januar 2014 eine Liegenschaft in Weinfeld TG erworben werden, welche langfristig an die Betreiberin eines Alters- und Pflegeheims vermietet ist. Diese Akquisition hat auf die Jahresrechnung 2013 jedoch keinen Einfluss. Verkauft wurde im Dezember 2013 die Liegenschaft an der Rotkornstrasse 4/6 in Oberkulm, woraus ein Gewinn vor Steuern von CHF 1,4 Mio. resultierte.

Durch die erwähnten Zukäufe ist Warteck Invest neu in zehn Kantonen der Schweiz vertreten. Geografische Schwerpunkte bilden weiterhin die Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 48% am gesamten Marktwert des Portfolios sowie Zürich mit einem solchen von 36%.

Die Erweiterung des Immobilien-Portfolios führte auch zu einer Erhöhung der Bilanzsumme auf CHF 553,4 Mio. (2012: CHF 496,7 Mio.). Als Folge reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 42% im Vorjahr auf 38%, was nach wie vor eine solide Kapitalbasis darstellt.

### **Projekte planmässig vorangetrieben**

Insgesamt wurden im Berichtsjahr neben den Ausgaben für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung weitere CHF 8,3 Mio. für Sanierungs- und Umbauprojekte investiert. Abgeschlossen wurde wie geplant die Erneuerung der Liegenschaft Ettenhauserstrasse 29-33 in Wetzikon. Der grössere Gebäudekörper mit 14 Wohnungen wurde totalsaniert. Der kleinere Gebäudekörper mit drei Wohnungen wurde abgebrochen und durch einen Neubau mit neun Wohnungen ersetzt. Dadurch konnte Warteck Invest die vorhandene Nutzungsreserve aktivieren.

Ebenfalls im geplanten Kosten- und Terminrahmen abgeschlossen wurde die im April 2013 begonnene Totalsanierung der Liegenschaft Chrischonastrasse 38 in Basel. Die bis Ende August dauernden Arbeiten in den 17 Wohnungen und drei Büroräumen konnten im bewohnten Zustand durchgeführt werden, so dass die Mietverhältnisse nicht gekündigt werden mussten.

Die seit Mitte 2013 laufenden Bauvorbereitungsarbeiten zur Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in Basel wurden im Dezember abgeschlossen. Im Januar des laufenden Jahres konnte mit den Abbrucharbeiten begonnen werden. Das Projekt umfasst den Ersatz der über hundertjährigen Liegenschaften an bester Innenstadtlage. Die Fertigstellung der neuen Wohn- und Geschäftshäuser ist für Sommer/Herbst 2015 geplant.

Im Geschäftsjahr 2013 hat Warteck Invest schliesslich noch den Auftrag für eine Quartierplanung auf einer Baulandparzelle mit 1377 m<sup>2</sup> in Muttenz BL vergeben, welche zurzeit als Parkplatz zwischengenutzt ist.

### **Weiterhin hohe Dividendenausschüttung**

Der Kurs der Namenaktie hat im Berichtsjahr um 5,9% nachgegeben, die Aktie schloss am 31.12.2013 bei CHF 1711. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erreichte der Titel eine Gesamtrendite von -2,1%. Damit konnte der Immobilienaktienmarkt geschlagen werden, der das Jahr mit einer Performance von -6,9% beschloss (SXI Real Estate Shares-Index). Die Dividendenrendite der Warteck Invest-Titel, berechnet auf dem

Jahresanfangskurs, lag im Berichtsjahr bei 3.7 %. Die Zahl der eingetragenen Aktionäre am Bilanzstichtag stieg gegenüber dem Vorjahr um 4.8% auf 1968.

Das erfreuliche Konzernergebnis sowie die nachhaltige Ertragslage und die solide Eigenkapitalsituation veranlassen den Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 21. Mai 2014 eine konstant hohe Dividende von CHF 68 pro Namenaktie zu beantragen, was einer Dividendenrendite auf dem Jahresanfangskurs von 4.0% entspricht. Die Ausschüttung von total CHF 10.1 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 89 % des Konzernergebnisses.

### **Ausblick auf 2014**

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Warteck Invest blicken zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2014. Die gute Wirtschaftslage in der Schweiz dürfte mittelfristig anhalten. Im Immobilienmarkt sind aus unserer Sicht nur lokale Übertreibungen zu erwarten und keine flächendeckende Preisblase. Im Wohnsegment ist von einer weiterhin positiven Entwicklung auszugehen, selbst wenn es bei der Zuwanderung mittelfristig zu einer Begrenzung kommen sollte. Im Bürosegment ist dagegen vermehrt mit Überkapazitäten im Markt und einer entsprechenden Verdrängung zu rechnen. Dasselbe dürfte für Retailflächen gelten, wobei hier die Lage von zusätzlicher Bedeutung ist.

Warteck Invest wird weiterhin geeignete und gut rentierende Liegenschaften zur Akquisition suchen. Mit der aktuellen hypothekarischen Belastung von 55% kann das Portfolio bei gegebener Kapitalstruktur um rund CHF 70 Mio. erweitert werden, bis die in der Strategie festgelegte Belehnungsgrenze von 60% erreicht ist. Um die gesteckten Wachstumsziele zu erreichen, beabsichtigt Warteck Invest, vermehrt selbst Projekte zu realisieren.

Das Immobilien-Portfolio weist eine gute geografische Diversifikation und einen hohen Wohnanteil auf und enthält keine Klumpenrisiken bei der Mieterschaft. Das Risiko steigender Zinsen, die den grössten Kostenblock darstellen, ist auf lange Sicht gut abgesichert. Schliesslich werden die Mietzinserträge aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Zukäufe und abgeschlossenen Projekte weiter steigen. Dies wird für eine weitere stabile und nachhaltige Entwicklung von Warteck Invest sorgen.

### **Geschäftsbericht zum Download**

Der komplette Geschäftsbericht 2013 (online-Version) steht ab sofort auf unserer Webseite [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch) zur Verfügung.

## Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2013	2012	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	22.1	21.0	+5.3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	21.1	19.3	+9.2 %
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	14.4	13.5	+6.8 %
Konzerngewinn	Mio. CHF	11.2	11.3	-1.0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1</sup>	Mio. CHF	10.3	9.9	+4.0 %
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	%	61.9	57.8	+7.1 %
Eigenkapitalquote	%	38.1	42.2	-9.7 %
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	5.3	5.4	-1.9 %
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	545.5	489.5	+11.4 %
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	2.5	2.4	+1.2 %
Bruttorendite <sup>5</sup>	%	5.4	5.6	-4.5 %
Nettorendite <sup>6</sup>	%	4.6	4.8	-4.2 %
Performance <sup>7</sup>	%	4.9	5.1	-4.0 %
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	254.1	270.0	-5.9 %
im Verhältnis zum inneren Wert		1.21	1.29	
Personalbestand am 31.12.		14	13	+7.7 %
in Stellenprozenten	%	1250	1'150	+8.7 %

<sup>1</sup>Steuereffekte berücksichtigt

<sup>2</sup>Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

<sup>3</sup>Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>4</sup>Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

<sup>5</sup>Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>6</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>7</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

## Kennzahlen Namenaktie

		2013	2012	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF	1711	1818	-5.9 %
Innerer Wert	CHF	1419	1412	+0.5 %
Agio <sup>1</sup>	%	+20.6	+28.8	
Konzerngewinn pro Titel	CHF	75.37	76.10	-1.0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel <sup>2</sup>	CHF	69.74	66.39	+4.0 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		22.7	23.9	
Performance seit 01.01. <sup>3</sup>	%	-2.1	2.0	

<sup>1</sup>Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

<sup>2</sup>Steuereffekt berücksichtigt

<sup>3</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

### Wichtige Termine

Freitag, 28. März 2014, 9.30 Uhr      Medien- und Finanzanalystenkonferenz, Zürich

Mittwoch, 21. Mai 2014, 17.00 Uhr      124. ordentliche Generalversammlung, Basel

### Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

**Dr. Christoph M. Müller**, Präsident des Verwaltungsrates

Tel. +41 (44) 221 08 00

Fax +41 (44) 221 08 02

[imschwert@bluewin.ch](mailto:imschwert@bluewin.ch)

**Daniel Petitjean**, Geschäftsführer

Tel. +41 (61) 690 92 20

Fax +41 (61) 690 92 30

[daniel.petitjean@warteck-invest.ch](mailto:daniel.petitjean@warteck-invest.ch)

[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)

Warteck Invest AG,  
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel  
Tel. +41-61-690 92 20, Fax +41-61-690 92 30

E-Mail: [info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)  
Webseite: [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)