

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Halbjahresbericht

01.01.2025 - 30.06.2025

INHALT

HALBJAHRESBERICHT 2025	5
WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN	6
ORGANISATION UND ORGANE	9
ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	11
– Transaktionen und Bauprojekte	14
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	15
– Inventar der Grundstücke	16
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	18
– Erfolgsrechnung	19
ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ	
– Anlagetätigkeit und Ergebnisse	22
– Transaktionen und Neubauprojekte	26
– Portfoliostruktur nach Verkehrswerten	27
– Inventar der Grundstücke	28
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	29
– Erfolgsrechnung	30
ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)	
– Übersicht Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	33
– Portfolioentwicklung	34
– Portfoliostruktur	35
HALBJAHRESRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	36
– Erfolgsrechnung	37
NACHHALTIGKEIT ANLAGEGRUPPEN	
– Nachhaltigkeitsstrategie	40
– Wohnimmobilien Schweiz	41
– Gesundheitsimmobilien Schweiz	43
– Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	45
VERWALTUNGSRECHNUNG	
– Vermögensrechnung	46
– Erfolgsrechnung	47



HALBJAHRESBERICHT 2025

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagestiftung hat sich im ersten Semester des Geschäftsjahres 2025 auf ein Anlagevermögen von rund CHF 1.5 Mia. entwickelt. Alle drei Anlagegruppen d.h. Wohnimmobilien Schweiz, Gesundheitsimmobilien Schweiz und nachhaltige Infrastruktur (evergreen) konnten das Wachstum während der Berichtsperiode erfolgreich weiter fortsetzen.

Bei der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz wurden im ersten Halbjahr 2025 Investitionen in laufende Umbau- und Sanierungsprojekte von CHF 7.9 Mio. getätigt. In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben und ein Objekt in Le Landeron (NE) wurde aus Rentabilitäts- sowie Nachhaltigkeitsgründen für CHF 5.6 Mio. veräussert. Per 30. Juni 2025 stieg das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um rund 9% auf CHF 976 Mio. an (Vorjahr 30. Juni 2024 CHF 895 Mio.).

Bei der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz wurde in der Berichtsperiode ein modernes Rehabilitationszentrum in Zofingen (AG) zu einem Kaufpreis von CHF 14.2 Mio. erworben, welches rund 3'250 m² Mietfläche sowie 30 Betten umfasst. Das Neubauprojekt für Seniorenwohnungen in Kriens (LU) wurde erfolgreich und planmässig per Ende Juni 2025 abgeschlossen und sämtliche 65 Alterswohnungen konnten vor Fertigstellung vermietet werden. Per 30. Juni 2025 stieg das Anlagevermögen um 15% auf CHF 502 Mio. im Vergleich zum Vorjahr an (30. Juni 2024: CHF 437 Mio.).

Die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) verzeichnet seit Lancierung im Februar 2024 eine erfreuliche Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2025 wurden zwei Kapitalabrufe durchgeführt. Der erste Kapitalabruf im Februar 2025 erfolgte für ein Primärinvestment, der zweite im März 2025 zur Finanzierung des neuen Co-Investments in eine Smart Meter Firma. Per Ende Juni 2025 umfasst die Anlagegruppe insgesamt fünf Portfoliounternehmen und ist über die Sektoren Elektrifizierung, Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung, Energiespeicherung & -verteilung und umweltschonender Transport diversifiziert.

Im ESG Bereich haben wir weitere Anstrengungen unternommen. Als verantwortungsbewusste Anlagestiftung verfolgen wir das Ziel, langfristigen wirtschaftlichen Erfolg mit einem positiven Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft zu verbinden. Wir freuen uns in diesem Halbjahresbericht ausführlich darüber berichten zu können. Im Immobilienbereich veröffentlichen wir unsere ESG-Kennzahlen nach der REIDA-Methodik, gemäss den Empfehlungen der KGAST. Im Infrastrukturbereich ist es unser Ziel einen aktiven Beitrag zur globalen Dekarbonisierung zu leisten und gleichzeitig essenzielle Infrastrukturen auszubauen und weiterzuentwickeln. Jedes Projekt wird hinsichtlich seines Beitrags zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) anhand messbarer Impact-Kriterien bewertet.

Die jährliche ordentliche Anlegerversammlung wurde am 22. Mai 2025 in Zürich durchgeführt. Alle Anträge des Stiftungsrates wurden einstimmig angenommen.

Zürich, 30. September 2025



Philippe Augsburg
Präsident des Stiftungsrat



Clemens Schreiber
Geschäftsführer

WICHTIGE KENNZAHLEN ANLAGEGRUPPEN

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ ¹	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Vermögens - Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	910	995
Anlagevermögen	895	976
Nettovermögen	732	803
Fremdfinanzierungsquote	14.4%	14.2%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'753.33	1'777.33
Nettoertrag Rechnungsperiode	19.90	25.25
Nettoinventarwert	1'773.23	1'802.58
Performance-Kennzahlen (in %)²		
	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2025
Mietausfallquote	4.33	3.08
Betriebsgewinnmarge	67.02	62.12
TERISA (GAV) ³	0.26	0.27
TERISA (NAV) ³	0.33	0.33
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.30	1.84
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1.16	1.54
Anlagerendite	1.31	1.88
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.54	0.85
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.89	1.09

Wertpapiernummern
Anlagegruppe Wohnimmobilien

Valoren-Nr.
11258967

ISIN
CH0112589673

¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

² Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 17. Mai 2024

³ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ⁴	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Vermögens-Kennzahlen (in MCHF)		
Gesamtvermögen	441	512
Anlagevermögen	437	502
Nettovermögen	359	437
Fremdfinanzierungsquote	16.0%	11.0%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert	1'162.29	1'149.92
Nettoertrag Rechnungsperiode	21.45	19.95
Nettoinventarwert	1'183.74	1'169.87
Performance-Kennzahlen (in %)⁵		
	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2025
Mietausfallquote	0.97	5.16
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	76.65	71.35
TERISA (GAV) ⁶	0.23	0.22
TERISA (NAV) ⁶	0.29	0.27
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.54	1.98
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁶	1.36	1.68
Anlagerendite	1.55	2.06
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.57	1.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.72	2.44
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge in Jahren (WAULT)	16.08	14.49

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr.

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen⁵ Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 "Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen" vom 1. Januar 2007, Stand 17. Mai 2024⁶ Berechnung durchschnittliches Gesamt- und Nettovermögen basierend auf Anfangs- und Endwerten der Berichts-Periode.

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)⁷	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Vermögens-Kennzahlen (in MEUR)		
Gesamtvermögen	7.1	18.2
Anlagevermögen	6.9	16.4
Nettovermögen	7.1	18.0
Kapitalzusagen von Anlegern		
Abgeschlossene Kapitalzusageverträge	8.7	21.4
Abgerufene Kapitalzusagen	7.1	17.9
Werte pro Anspruch (in EUR)		
Kapitalwert	989.45	978.47
Nettoertrag Rechnungsperiode	15.82	38.70
Nettoinventarwert	1'005.28	1'017.17
Ausschüttung	-	-
Performance-Kennzahlen (in %)		
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Portfolio-TVPI)	98.94	103.59
Gesamtwert im Verhältnis zu eingezahltem Kapital (Netto-TVPI)	99.76	100.79
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Portfolio-DPI)	-	7.68
Ausgezahltes Kapital im Verhältnis zum eingezahlten Kapital (Netto-DPI)	-	-
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER _{KGAST} ⁸	-	-
TER _{KGAST} (NAV) Anlagegruppe ⁸	-	-
TER (NAV) unterliegende Investitionen ⁸	-	-

Wertpapiernummern	Valoren-Nr.	ISIN
Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)	128992457	CH1289924578

⁷ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen.

⁸ Die zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandsquote TER_{KGAST} (inkl. der Aufteilung nach Anlagegruppe und unterliegenden Investitionen) wird einmal jährlich berechnet und im Jahresbericht publiziert. Für die Berechnung werden die Jahresabschlüsse der unterliegenden Investitionen benötigt, welche jeweils nur per Jahresende zur Verfügung stehen.

ORGANISATION UND ORGANE PER 30. JUNI 2025

Stiftungsrat

Philippe Augsburger, Präsident*	Unabhängig
Christoph Syz, Vizepräsident*	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Unabhängig
Christoph Vock	Unabhängig
Ruedi Stutz	Unabhängig

Geschäftsführer

Clemens Schreiber**	Patrimonium Asset Management AG
---------------------	---------------------------------

Verwaltung der Anlagestiftung und Management der Anlagegruppen

Patrimonium Asset Management AG

Anlagekomitee Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Christoph Syz	Patrimonium Asset Management AG
Alain Stocker	Patrimonium Asset Management AG
Reto Schwager	Patrimonium Asset Management AG
Philipp Gysler	Unabhängig

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

ANLAGEGRUPPE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ



Cherrat 8, St. Prex

Bild: Yannic Bartolozzi

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

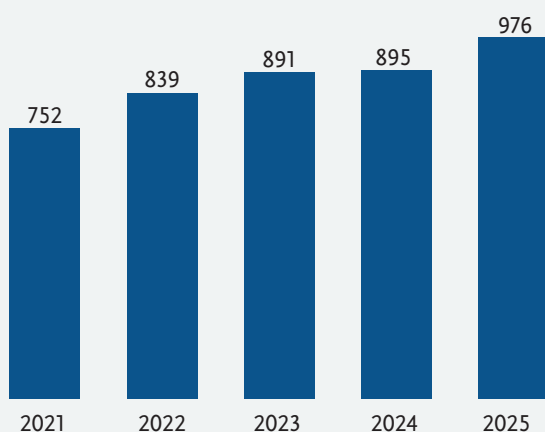
Portfolioentwicklung

Per 1. März 2025 wurde die Liegenschaft in Le Landeron, Route de la Neuveville 43 (NE) für CHF 5.6 Mio. verkauft und im ersten Halbjahr wurden keine Käufe getätigt. Bei den laufenden Umbau- und Sanierungsprojekten konnten jedoch CHF 7.9 Mio. investiert werden. Das Anlagevermögen stieg per 30. Juni 2025 um 9% auf CHF 976 Mio. (Vorjahr CHF 895 Mio).

Per Ende Juni 2025 umfasst das Portfolio 65 (Vorjahr 64) Bestandesliegenschaften, davon 4 Gesamtsanierungsprojekte (Basel Kohlenberggasse, Muttentz Hofackerstrasse, Bellinzona und Bern Wangenstrasse) sowie eine (eine) Baulandparzelle. Nach Regionen sind 52% (49%) in der Westschweiz und Genferseeregion, 36% (39%) in der Deutschschweiz und 12% (12%) in der Südschweiz investiert. Die Genferseeregion bleibt mit 44% (39%) die grösste Marktregion, gefolgt von der Nordwestschweiz mit 23% (25%), der restlichen Deutschschweiz mit insgesamt 13% (14%), der Südschweiz mit 12% (12%) und der Westschweiz mit 8% (10%).

Der Anteil der Wohnliegenschaften beträgt 86% (Vorjahr 85%), 7% (7%) der Liegenschaften haben eine gemischte Nutzung und 7% (8%) eine kommerzielle Nutzung. Der Anteil der Wohnliegenschaften konnte im Vorjahresvergleich erneut erhöht werden mit der Akquisition der Wohnliegenschaften in Romanel-sur-Lausanne (VD) und Villeneuve (VD) im 2. Halbjahr 2024. Eine Übersicht mit Grafiken zur Portfoliostruktur befindet sich auf Seite 15.

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Verkäufe

Im Februar 2025 konnte der Verkauf der Liegenschaft in Le Landeron, Route de la Neuveville 43 (NE) unterzeichnet werden. Der Käufer ist eine Miteigentümergeinschaft bestehend aus 46 Miteigentümern die über die Crowdfunding Plattform Foxstone zustande kam. Die Liegenschaft in Le Landeron wurde aus Rentabilitätsgründen sowie Nachhaltigkeitskriterien veräussert.

Gesamtsanierungsprojekte

In Bellinzona (TI) konnte im Mai 2025 die Sanierung und der Umbau der ersten von drei Liegenschaften an der Via San Gottardo 6/8/10 fertiggestellt werden. Zwei Drittel (14 von 21) dieser Wohnungen wurden bereits vermietet. In der nun gestarteten zweiten Etappe werden bis am 30. Juni 2026 die Gebäude 8 und 10 umgebaut und saniert. Die bestehenden grossen Grundrisse (4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen) werden verkleinert und dadurch insgesamt 47 zusätzliche Wohnungen erstellt. Die Gebäudehülle wird erneuert und die Liegenschaft wird neu mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Mit der Ausführung ist Implenia, Lugano, betreut. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 12 Mio. Mit der Erstvermietung ist Privera AG, Gümligen, beauftragt.

Der Baustart für das Renovations- und Umnutzungsprojekt der gemischt genutzten Liegenschaft an der Kohlenberggasse 19-23, Basel (BS) ist erfolgt und wird voraussichtlich bis im September 2026 abgeschlossen sein. Es ist vorgesehen, die bisher gemischt genutzte Liegenschaft komplett zu sanieren, die Büroflächen und Verkaufsflächen sowie die bisherigen grossen Wohnungen in insgesamt 79 kleine Wohnungen umzubauen. Die Gebäudehülle wird zudem erneuert (Metallfassade). Die Liegenschaft ist bereits ans Fernheizungsnetz angeschlossen. Das Investitionsvolumen wird auf rund CHF 17 Mio. geschätzt. Für die Architektur zeichnet sich Morger Partner Architekten, Basel, verantwortlich. Die Bauausführung erfolgt durch Marti Gesamtleistungen AG, Bern.

Der Umbau und die energetische Sanierung der Liegenschaft an der Hofackerstrasse 61 in Muttentz (BL) konnte im März 2025 begonnen werden und sollte bis Oktober 2026 abgeschlossen sein. Die 83 Einzelzimmer werden vergrössert und mit Badezimmern und Küchen ausgestattet und damit in vollwertige kleine Wohnungen umgenutzt. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen werden reduziert. Bei Fertigstellung wird die Liegenschaft über 87 Wohnungen (73 Studios und 14 2-Zimmerwohnungen) verfügen. Die Gebäudehülle wird komplett erneuert. Die Liegenschaft ist an das lokale Fernheizungsnetz angeschlossen. Die geplanten Investitionskosten betragen CHF 13.5 Mio. Die Liegenschaft war zuvor an die Stiftung der Novartis für Erziehung, Ausbildung und Bildung vermietet und diente als Wohnheim für Lernende und Studierende. Die Bauausführung erfolgt durch Halter AG, Münchenstein.

Des weiteren ist geplant, die Liegenschaft in Villardiez 40, Pully (VD) energetisch zu sanieren und um ein Stockwerk zu erhöhen und dadurch 3 zusätzliche Attikawohnungen (Studios mit Terrassen) zu erstellen. Das Projekt beinhaltet die Erneuerung der Gebäudehülle, die Sanierung der bestehenden Wohnungen (Küchen und Bäder) sowie der Ersatz der Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Investitionskosten sind auf CHF 2.2 Mio. budgetiert. Für die Planung und Ausführung wurde das Architekturbüro ID GO Management SA, Morges beauftragt.

Umbauprojekte

Der Baustart für die teilweise Umnutzung der Büroliegenschaft an der Wangenstrasse 86a in Bern ist im Juni 2025 erfolgt. Es ist vorgesehen, 37 Stuwohnungen auf drei Etagen zu erstellen. Die verbleibenden Büroflächen sollen attraktiver ausgestaltet werden mit einem Sitzplatz im Garten und separatem Eingang. Die Liegenschaft wird ans Fernheizungsnetz angeschlossen. Die Aussenhülle wurde geprüft und muss nicht erneuert werden, da sie bereits den neueren Standards entspricht. Das Investitionsvolumen ist auf etwas über CHF 7 Mio. budgetiert. Die Bauausführung erfolgt durch Herzog Bau und Holzbau AG, Stettlen.

Für die Liegenschaft in François Besson 22, Meyrin (GE) ist geplant die Aussenhülle zu sanieren und den Standard HPE (haute performance énergétique) zu erreichen. Dies ermöglicht es, im Kanton Genf während 20 Jahren von der Immobiliensteuer befreit zu werden. Der Kanton Genf stellt zudem grosszügige Zuschüsse für energetische Sanierungen zur Verfügung. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 1.5 Mio. Die Baubewilligung wurde im Juni 2025 erteilt und der Baustart wird voraussichtlich in den nächsten Monaten erfolgen. Die Bauausführung erfolgt durch TASQ Sàrl, Lausanne, ein auf Bauleitung spezialisiertes Unternehmen.

Entwicklungsprojekte

Für das Neubauprojekt an der Via Marco da Carona und Via Ferri (Rione Madonnetta) in Lugano (TI) wurde im März 2024 die Baubewilligung erteilt (Baugesuch vom Februar 2023). Drei Rekurse sind hängig, ein Gerichtsentscheid wird dieses Jahr erwartet. Auf den 2021 bei der Sacheinlage von der Cassa Pensioni di Lugano erworbenen Baulandparzellen ist der Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 65 Wohnungen und einer Investition von rund CHF 30 Mio. vorgesehen. Mit der Entwicklung wurde Implen AG, Lugano, beauftragt. Für die Architektur zeichnete sich die Architektin Christina Guerra, Bellinzona, verantwortlich. In der Bestandesliegenschaft konnte die Renovation der 24 (von 79) Wohnungen im Februar 2025 abgeschlossen werden. Das Investitionsvolumen dafür beträgt rund CHF 2 Mio. (Erneuerung von Küchen, Badezimmern und Bodenbelägen).

An der Route de Villars 37 in Freiburg (FR) ist geplant, Anfang 2026 einen Neubau für ein Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 42 Mio. zu erstellen (aufgeteilt auf je CHF 21 Mio. für die Anlagegruppe Wohnimmobilien und Gesundheitsimmobilien Schweiz). Die Baubewilligung wird noch dieses Jahr erwartet. Die hängige Einsprache wurde zurückgezogen und mit den bestehenden Mietern konnte eine Einigung erzielt werden. Die heute gemischt genutzte Liegenschaft wurde 2022 im Miteigentum (je 50%) mit der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz erworben.

Insgesamt sollen auf dem Areal etwa 10'000m² neue Flächen für Wohnungen, Alterswohnungen, ein Hotel sowie für Arztpraxen und medizinische Nutzung entstehen. Mit der Entwicklung wurde die Firma HRS Real Estate AG, St-Sulpice beauftragt.

Nach der Ablehnung des Gestaltungsplans «En Chise» durch die Bevölkerung in Crissier (VD) im Juni 2023, welcher die Umnutzung von einer Industriezone in eine gemischt genutzte Zone vorsah, behält das Grundstück seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung. Nach durchgeführten Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) bleibt das erklärte Ziel der Gemeinde den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Das Areal wurde bereits in übergeordneten Planungsdokumenten als umzunutzender Sektor identifiziert, der vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Ende 2024 konnte eine neue Rahmenvereinbarung zwischen der Gemeinde Crissier, dem Kanton Waadt und den Eigentümern unterzeichnet werden, wodurch der Prozess für die Erstellung eines neuen Quartierplans wieder aufgenommen werden konnte. Ein Zeitplan wurde validiert und soll bis Herbst 2026 zu einer öffentlichen Anhörung und einem Verfahren zur Annahme des Quartiers führen. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Anlagegruppe im Moment auf eine mögliche kurzfristige Erschliessung und strebt weiterhin die mittelfristige Aufwertung des Grundstücks im Rahmen der Umzonung an.

Bei der Spinnerei in Baar (ZG) ist der neue Bebauungsplan und die Zonenplanänderung in Kraft getreten. Aufgrund bestehender Mietverträge mit langen Laufzeiten wird der Neubau in zwei Etappen erfolgen. Die Planung dieses umfangreichen Bauvorhabens ist im Gange mit dem Ziel im Laufe des Jahres 2026 die Baubewilligung zu beantragen. Der Bebauungsplan und die neue Zone sehen eine gemischte Nutzung vor und ermöglichen einen Wohnanteil von rund 47% sowie eine vielfältige kommerzielle Nutzung. Das Investitionsvolumen ist mit rund CHF 70 Mio. veranschlagt (33% Anteil der Anlagegruppe am Gesamtinvestitionsvolumen für das Bauprojekt). Das Büro für Architektur lili in Zürich ist für die Architektur verantwortlich. Die Liegenschaft wird im Miteigentum mit dem Patrimonium Swiss Real Estate Fund (67%) gehalten.

An der Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse in Birsfelden (BL) verzögert sich der neue Quartierplan aufgrund der vom Kanton geplanten Änderung der Strassenführung. Es ist geplant, die Gewerbeliegenschaft durch ein Wohngebäude mit 86 Wohnungen zu ersetzen und den Aussenraum aufzuwerten (Verkehrsberuhigung). Das voraussichtliche Investitionsvolumen wird auf rund CHF 43 Mio. geschätzt. Halter AG, Münchenstein, ist mit der Entwicklung beauftragt. Das Büro Jessen Vollenweider, Basel, zeichnet sich für die Architektur verantwortlich.

Die gemischt genutzte Liegenschaft an der St.Jakob-Strasse 84 und 86 in Muttenz (BL) befindet sich im Quartier Apfhalter-Brügglimatt, für welches ein neuer Quartierplan ausgearbeitet wird. Ziel der Entwicklung ist eine Verdichtung und Erhöhung der Wohnnutzung. Aufgrund bestehender Mietverträge ist mit einem Baustart frühestens 2027 zu rechnen. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 15 Mio. im Falle eines Neubaus. Mit der Entwicklung des Areals wurde Losinger Marazzi AG, Basel, beauftragt.

Die gewerblich genutzte Liegenschaft an der Steinackerstrasse in Kloten (ZH) ist bis Mitte 2027 an den bestehenden Mieter Lüchinger Schmid AG vermietet. Es ist geplant, die Parzellen weiterzuentwickeln, mit dem Ziel in den nächsten Jahren einen Neubau mit einem hohen Wohnanteil zu erstellen. Nach dem negativen Abstimmungsentscheid der Bevölkerung Klotens im November 2024 zur Revision der Bauzonenordnung, wird sich das Vorhaben um mehrere Jahre verzögern, und die Liegenschaft wird die nächsten Jahre weiter kommerziell genutzt werden. Die Liegenschaft wird im Rahmen einer Miteigentümerschaft mit dem Patrimonium Swiss Real Estate (51%) gehalten.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 30. Juni 2025 belief sich auf 14.2% und blieb gegenüber dem Vorjahr (14.4%) praktisch unverändert und liegt weiterhin leicht unter der vom Stiftungsrat festgelegten Zielbandbreite für die Fremdfinanzierungsquote von 15 bis 25%.

Die Verzinsung der gewichteten Fremdfinanzierungen sank per Stichtag 30. Juni 2025 auf 0.85% gegenüber dem Vorjahr (1.54%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zinsen für die kurzfristigen Hypotheken und Darlehen analog zu den sukzessiven Leitzinssenkungen der Nationalbank gesunken sind.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Juni 2025. Dabei wurden CHF 2.8 Mio. in bar ausgeschüttet und CHF 14.7 Mio. kostenlos wieder angelegt (Vorjahr CHF 5.4 Mio. ausgeschüttet und CHF 10.8 Mio. wieder angelegt).

Per Ende Juni 2025 belaufen sich die offenen Kapitalzusagen auf CHF 52.25 Mio. Im ersten Halbjahr 2025 wurden keine neuen Kapitalzusagen entgegengenommen und es wurde kein Kapitalabruf durchgeführt.

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Berichtsperiode belief sich auf CHF 19.9 Mio. und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (CHF 17.9 Mio.), was hauptsächlich auf die neuen Liegenschaften die 2024 erworben wurden und die Fertigstellung des Neubausprojekts in Lausanne Malley, zurückzuführen ist.

Die Mietausfallquote konnte mit 3.1% gegenüber dem Vorjahr (4.3%) erneut signifikant gesenkt werden. Die Mietausfallquote der Liegenschaften mit Wohnnutzung lag bei 2.5% gegenüber dem Vorjahr (3.4%). Dies ist auf die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen zurückzuführen. Die leerstehenden Flächen in Baar werden nicht mehr als Leerstand gerechnet, denn Aufgrund des bevorstehenden Bauprojekts werden sie nicht mehr zur Vermietung angeboten und nur noch befristet vermietet.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag beliefen sich auf 12.2% (Vorjahr 9.8%) bei der Instandhaltung und 1.4% (13.4%) bei der Instandsetzung und somit insgesamt deutlich unter dem Vorjahresniveau. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Investitionen bei den Gesamtsanierungsprojekten vermehrt aktiviert werden konnten.

Der Betriebsaufwand in Prozent des Sollmietertrages liegt mit 17.5% etwas über dem Niveau des Vorjahres (16.7%). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Kosten für die gemeinschaftlichen Flächen bei der Liegenschaft in Crisier höher sind als erwartet.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt mit 62.12% unter dem Vorjahr (67.02%). Dies ist hauptsächlich dadurch zu erklären, dass im Vorjahr ausserordentliche Erträge verbucht wurden.

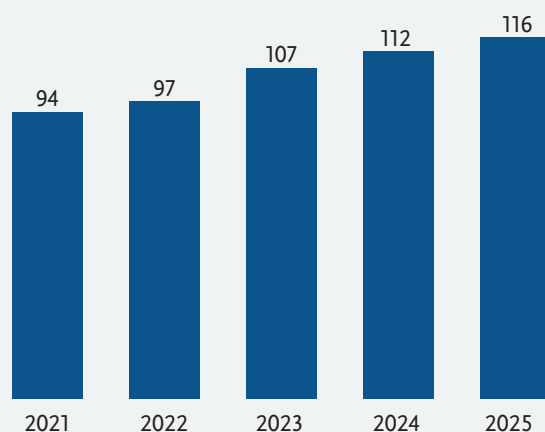
Der Nettoertrag betrug im ersten Halbjahr 2025 CHF 11.2 Mio. und liegt deutlich über dem Vorjahreswert (CHF 8.2 Mio.). Dies ist auf die Ankäufe der 3 Liegenschaften in Lausanne, Romanel und Villeneuve sowie die Fertigstellung der Liegenschaft in Lausanne Malley im Laufe des vergangenen Jahres zurückzuführen. Zusammen mit der Neubewertung von ungefähr der Hälfte des Portfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF 14.8 Mio. (Vorjahr CHF 9.6 Mio.). In diesem Halbjahr führte die Neubewertung zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 3.3 Mio. (Vorjahr CHF 1.3 Mio.).

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden von Wüest Partner AG je rund zur Hälfte des Portfolios per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per 30. Juni 2025 wurden 35 Liegenschaften neu bewertet. 15 Liegenschaften wurden höher, 8 tiefer und 12 in etwa gleich bewertet.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 3.07% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.01%). Die Erhöhung des durchschnittlichen Diskontsatzes auf dieser Tranche ist auf die gewerblich genutzten Liegenschaften in Baar und Kloten zurückzuführen, die im letzten Jahr nicht in dieser Bewertungstranche waren. Bei 6 Liegenschaften wurde der Diskontsatz um 0.05%-0.10% gesenkt. Die Bandbreite der Diskontsätze liegt damit zwischen 2.70% und 3.75% (Vorjahr 2.70% und 3.40%). Höhere Ist- und Marktmietzinsen haben sich positiv auf die Bewertung ausgewirkt.

Anzahl Anleger per 30. Juni



Transaktionen und Bauprojekte

01.01. – 30.06.2025

BAUPROJEKTE	Datum	Investitionen in CHF
Basel, Kohlenberggasse 19-23	01.01. - 30.06.2025	2'713'168
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 30.06.2025	2'599'748
Bellinzona, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 30.06.2025	2'052'988
Bern, Wangenstrasse 86a	01.01. - 30.06.2025	40'387
Versoix, Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	01.01. - 30.06.2025	448'187
Total		7'854'478

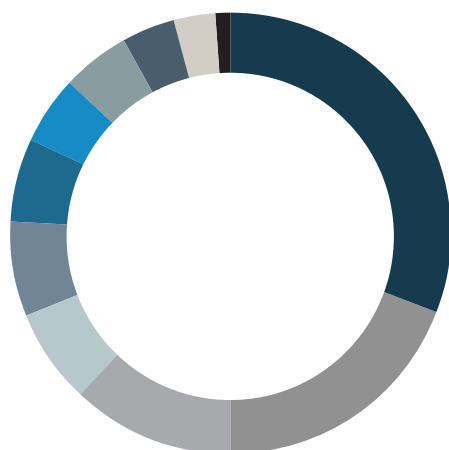
VERKÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Le Landeron, Route de la Neuveville 43/43a/43b	01.03.2025	5'600'000
Total		5'600'000



Chemin d'Esserpys 5, Romanel sur Lausanne

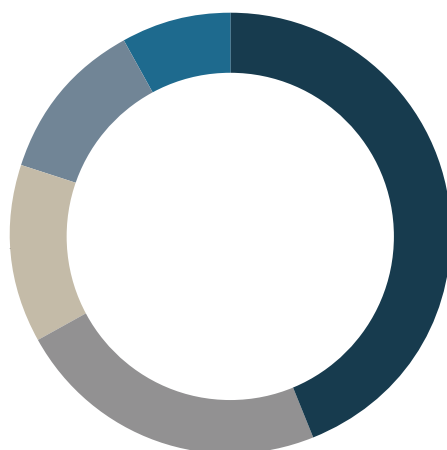
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2025

Nach Kantonen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



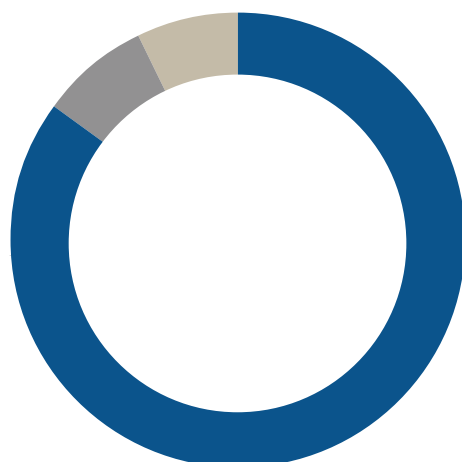
- VD 31%
- GE 19%
- BS 12%
- NE, SG, SO, ZH, LU 7%
- TI 7%
- AG 6%
- VS 5%
- BE 5%
- BL 4%
- ZG 3%
- FR 1%

Nach Marktregionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



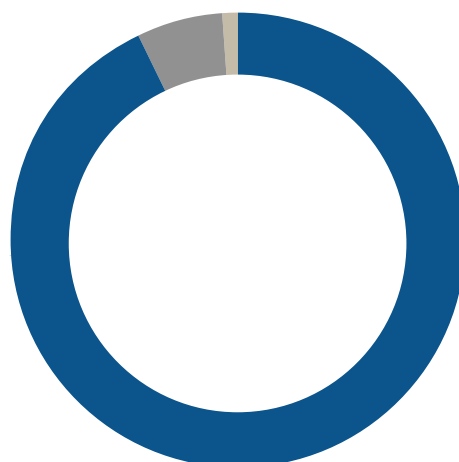
- Genfersee 44%
- NW-Schweiz 23%
- Südschweiz 12%
- Westschweiz 8%
- Deutschschweiz andere 13%

Nach Nutzungsarten
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Wohnen 86%
- Kommerziell 7%
- Gemischt 7%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



- Bestand 93%
- Neubauprojekte 6%
- Bauland 1%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2025

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2025	53	678'221'496	808'919'828	17'600'425	-438'577	2.5%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'188'000	85'554	-2'990	3.5%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	26'010'000	609'691	-18'928	3.1%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	11'190'000	255'293	-210	0.1%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'513'213	17'440'967	393'326	-17'547	4.5%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'977'000	176'802	-4'938	2.8%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'630'000	142'313	-3'977	2.8%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'675'000	86'064	-160	0.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'162'312	3'714'000	83'965	-2'400	2.9%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'684'000	74'495	-100	0.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'220'000	69'521	-	0.0%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'112'000	255'484	-23'980	9.4%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,54,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'002'000	177'648	-44'297	24.9%
Basel	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'760'000	569'325	-26'850	4.7%
Basel	St. Jakobs-Strasse 187-191	BS	2020	117	3	46'493'650	67'940'633	1'260'304	-9'812	0.8%
Bernex	Chemin du Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'187'000	67'844	-	0.0%
Bernex	Chemin Sous-le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	13'940'000	294'346	-8'947	3.0%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'160'000	268'402	-	0.0%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'920'000	244'334	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	48'450'734	59'350'907	1'194'901	-31'066	2.6%
Meyrin	Avenue François-Besson 22	GE	1967	28	1	7'937'796	11'422'028	276'286	-2'717	1.0%
Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	0	12'476'269	19'430'000	382'122	-	0.0%
Vernier	Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'250'000	471'703	-675	0.1%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	GE	1963	70	5	31'392'956	31'321'473	609'774	-1'050	0.2%
Kriens	Nidfildstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'219'655	24'720'880	573'018	-5'918	1.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1902	24	0	-	-	47'716	-11'472	24.0%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'920'000	101'702	-1'890	1.9%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'252'000	92'544	-3'360	3.6%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'559'000	234'719	-27'677	11.8%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'540'000	301'252	-4'068	1.4%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	0	25'020'751	21'884'999	420'538	-62'619	14.9%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'621'132	6'482'382	118'765	-6'700	5.6%
Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'860'000	166'940	-100	0.1%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'225'237	5'005'767	102'242	-2'950	2.9%
Crissier	Ch des Lentillières 5d-g	VD	2020	90	6	43'042'408	57'501'642	1'140'110	-5'850	0.5%
Epalinges	Le Grand-Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'160'000	104'004	-	0.0%
Etoy	Clos-Devant 2, 4, Jura 1	VD	1992	24	2	10'487'466	12'370'000	271'510	-13'326	4.9%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'390'000	184'408	-2'469	1.3%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'970'000	353'560	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'565'550	8'788'000	190'584	-5'208	2.7%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	2024	76	0	34'743'310	39'960'000	859'180	-	0.0%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'940'000	561'566	-	0.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'860'000	200'139	-	0.0%

WOHNLIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'777'000	73'264	-360	0.5%
Romanel-sur-Lausanne	Ch des Esserpys 5-7-11	VD	1973	65	0	27'020'056	27'260'000	592'888	-4'057	0.7%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'051'000	266'030	-1'228	0.5%
Servion	Route du Vieux-Collège 5/7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'370'000	349'851	-892	0.3%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'633'165	6'769'000	133'671	-300	0.2%
Vevey	Chemin de Pomey 14A	VD	1963	17	0	5'953'996	6'212'000	133'605	-6'527	4.9%
Villeneuve	Ch. du Cabinet 5-11	VD	2017	57	0	30'550'308	30'749'515	666'695	-40'820	6.1%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'859'476	14'489'635	395'046	-18'852	4.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a/b, 80a/b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'970'000	335'558	-2'250	0.7%
Sion	Rue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'865'000	140'332	-2'000	1.4%
Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	0	10'283'591	12'280'000	320'618	-6'875	2.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'895'000	68'889	-165	0.2%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'522'928	2'533'000	49'984	-	0.0%
LIEGENSCHAFTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				110	32	40'738'464	42'692'667	700'679	-17'331	2.5%
Muttenz	St. Jakob-Strasse 84/86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'223'000	222'762	-4'695	2.1%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'140'775	12'813'667	25'291	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1-3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'871'932	4'976'000	139'571	-12'636	9.1%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'220'086	15'680'000	313'055	-	0.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				1	163	55'223'912	58'490'707	1'520'885	-17'219	1.1%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'144'047	6'656'511	133'244	-	0.0%
Baar	Langgasse 40, Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'596'196	28'111'356	694'697	-	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'483'669	23'722'839	692'944	-17'219	2.5%
TOTAL FERTIGE BAUTEN				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				2136	248	774'183'871	910'094'201	19'821'989	-473'127	2.4%
BAUPROJEKTE										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				169	24	63'861'779	58'915'959	92'371	-140'602	n/a
Bern	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'397'881	8'275'387	44'195	-40'128	n/a
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	12'384'378	12'983'320	5'875	-	0.0%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	27'754'810	23'188'845	-34'116	-100'474	n/a
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	14'324'710	14'468'407	76'417	-	0.0%
TOTAL BAUPROJEKTE				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				169	24	63'861'779	58'915'959	92'371	-140'602	n/a
BAULAND										
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise, 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
GESAMTTOTAL				Anzahl Whg.	Kommerzielle Flächen (KF)	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietzinsausfälle in CH	Mietzinsausfälle ⁹ in % des Sollmietertrags
				2305	272	846'727'966	976'370'160	19'914'360	-613'729	3.1%

⁹ Ohne Berücksichtigung von Inkassoverlusten

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹⁰

AKTIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'284'614	2'771'329
Kurzfristige Forderungen	12'826'687	14'142'885
Aktive Rechnungsabgrenzungen	533'234	1'317'248
Total Umlaufvermögen	15'644'535	18'231'462
Anlagevermögen		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	7'360'000	7'360'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	31'616'138	58'915'959
Fertige Bauten (inkl. Land)	791'668'306	845'446'339
Fertige Bauten (inkl. Land) MEG	64'085'266	64'647'862
Total Anlagevermögen	894'729'710	976'370'160
Total Aktiven	910'374'245	994'601'622
PASSIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11'355'060	13'525'984
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'043'036	6'188'347
Hypothekarschulden	128'773'000	138'633'500
Latente Steuern	33'462'943	33'705'350
Total Fremdkapital	178'634'039	192'053'181
Nettovermögen	731'740'206	802'548'441
Total Passiven	910'374'245	994'601'622

¹⁰ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹¹

	01.01. - 30.06.2024 CHF		01.01. - 30.06.2025 CHF	
Mietertrag netto	17'167'785	95.7%	19'300'631	96.9%
Soll-Mietertrag (netto)	17'944'789	100.0%	19'914'360	100.0%
Minderertrag Leerstand	-765'141	-4.3%	-578'428	-2.9%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-11'863	-0.1%	-35'301	-0.2%
Unterhalt Immobilien	-4'164'776	-23.2%	-2'707'555	-13.6%
Instandhaltung	-1'763'152	-9.8%	-2'419'011	-12.2%
Instandsetzung	-2'401'624	-13.4%	-288'544	-1.4%
Betriebsaufwand	-3'019'824	-16.7%	-3'492'567	-17.5%
Ver- und Entsorgungskosten	-23'855	-0.1%	-9'976	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-638'508	-3.6%	-1'304'447	-6.5%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-277'872	-1.5%	-32'555	-0.2%
Versicherungen	-205'229	-1.1%	-244'256	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-775'823	-4.3%	-797'315	-4.0%
Vermietungs- und Insertionskosten	-62'557	-0.3%	-97'993	-0.5%
Steuern und Abgaben	-542'854	-3.0%	-748'130	-3.7%
Übriger operativer Aufwand	-493'126	-2.7%	-257'895	-1.3%
Operatives Ergebnis	9'983'185	55.6%	13'100'509	65.8%
Sonstige Erträge	724'573	4.0%	412'334	2.1%
Zinsertrag	4'372	0.0%	1'218	0.0%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Sonstige Erträge	720'201	4.0%	411'116	2.1%
Finanzierungsaufwand	-1'110'778	-6.2%	-659'864	-3.3%
Hypothekarzinsen	-848'657	-4.7%	-513'707	-2.6%
Sonstige Passivzinsen	-262'121	-1.5%	-146'157	-0.7%
Verwaltungsaufwand	-1'577'838	-8.8%	-1'781'633	-9.0%
Management Fees	-1'448'691	-8.1%	-1'651'205	-8.3%
Honorare Anlagekomitee	-	0.0%	-	0.0%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-38'500	-0.2%	-44'240	-0.2%
Schätzungsaufwand	-58'380	-0.3%	-56'174	-0.3%
Revisionsaufwand	-31'206	-0.2%	-30'014	-0.2%
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'061	0.0%	-	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	194'669		171'445	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	194'669		171'445	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'213'811		11'242'791	

¹¹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	65'066	222'184
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	65'066	222'184
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	8'278'877	11'464'975
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	1'347'091	3'323'150
Nicht realisierte Kapitalgewinne	3'247'164	5'667'022
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2'150'053	-1'736'015
Veränderungen latente Steuern	249'980	-607'857
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9'625'968	14'788'125

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2024 Ansprüche	01.01. - 30.06.2025 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	399'614.4753	437'028.8293
Ausgaben	13'043.9487	8'191.3670
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	412'658.4240	445'220.1963

ENTWICKLUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	715'219'055	790'725'785
Ausgabe von Ansprüchen (Kapitalabruf)	12'307'099	-
Ausgabe von Ansprüchen (Sacheinlage)	-	-
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttung	-16'259'028	-17'481'153
Wiederanlage	10'847'112	14'515'684
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	9'625'968	14'788'125
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	731'740'206	802'548'441

ANLAGEGRUPPE GESUNDHEITSIMMOBILIEN SCHWEIZ



Bild: Yannic Bartolozzi

Gramont 2, Clarens

Anlagentätigkeit und Ergebnisse

Portfolioentwicklung

Im ersten Halbjahr 2025 wurde ein Objekt gekauft und somit besteht das Portfolio aktuell aus achtzehn Liegenschaften.

Am 1. März 2025 wurde ein Rehabilitationszentrum in Zofingen, Mühlethalstrasse (AG) für CHF 14.2 Mio. erworben.

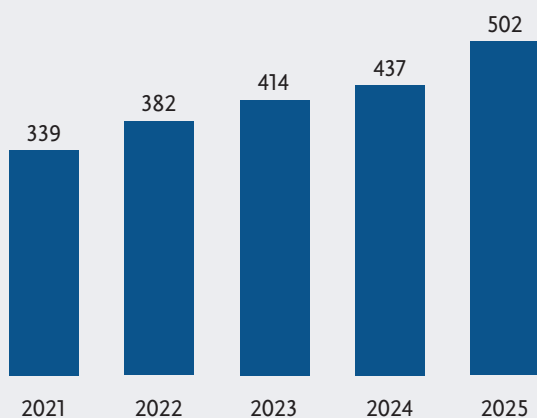
Zudem konnte im Berichtszeitraum das Bauprojekt für Seniorenwohnungen in Kriens, Nidfeldstrasse (LU) erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden dabei Investitionen von CHF 12.8 Mio. getätigt. Zusammen mit der Aktualisierung der Schätzungen eines Teils des Portfolios per 30. Juni 2025 stieg das Anlagevermögen in der Berichtsperiode um rund 15% auf CHF 502 Mio. gegenüber der Vorperiode (30. Juni 2024: CHF 437 Mio.). Per Ende Juni 2025 setzte sich das Portfolio aus sechzehn (12) Bestandesliegenschaften sowie zwei (2) Grundstückparzellen zusammen. Die im letzten Halbjahresbericht aufgeführten Neubauprojekte in Kriens (LU) und in Bülach (ZH) wurden zwischenzeitlich fertiggestellt.

Mit Blick auf die Nutzungsstruktur auf Basis der Sollmieterträge (inklusive Liegenschaft in Kriens) entfallen 35% des Portfolios auf Kliniken, (Vorjahr 30. Juni 2024: 39%) 22% (20%) auf medizinische Zentren, 20% (17%) auf altersgerechtes Wohnen, 20% (14%) auf Pflegeheime.

Basierend auf den aktuellen Sollmieterträgen (inklusive Liegenschaft in Kriens) entfallen 77% (73%) auf medizinische Nutzung, 20% (17%) auf Alterswohnen und 3% (5%) auf übrige Nutzung.

Basierend auf den aktuellen Marktwerten werden 98% (Vorjahr 85%) der Liegenschaften als Bestandesliegenschaften, 0% (12%) als Neubauprojekte und 2% (3%) als Bauland geführt. Die Reduktion der Neubauprojekte ist auf den Abschluss des Neubauprojekts in Kriens per 30. Juni 2025 und den Abschluss des Neubauprojekts in Bülach per Ende 2024 zurückzuführen. Eine Übersicht mit den entsprechenden Grafiken befindet sich auf Seite 27. Die gewichtete Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge betrug per 30. Juni 2025 14.5 Jahre (16.1 Jahre).

Anlagevermögen in MCHF per 30. Juni



Käufe Liegenschaften

Während der Berichtsperiode wurde eine Transaktion getätigt.

Strategische Akquisition eines Rehabilitationszentrums in Zofingen (AG)

Im März 2025 erwarb die Anlagegruppe ein modernes Rehabilitationszentrum in Zofingen (AG), welches rund 3'250 m² Mietfläche, sowie 30 Betten umfasst. Das im Jahr 2018 errichtete Gebäude ist integraler Bestandteil des regional bedeutenden Gesundheitscampus Zofingen. Dieser vereint ein Spital, ein Pflegeheim, Arztpraxen, eine Apotheke sowie altersgerechtes Wohnen an einem zentralen Standort.

Die Liegenschaft ist vollständig vermietet, unter anderem an die Stiftung aarReha Schinznach – eine führende Rehabilitationsorganisation mit Leistungsaufträgen in mehreren Schweizer Kantonen (Aargau, Luzern, Solothurn und Zürich). Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen und vollständig indexiert. Der Standort in Zofingen ist das zweite grosse Rehabilitationszentrum von aarReha – rund 50 Mitarbeitende betreuen die Patienten im Zentrum. Die unterirdische Anbindung an das Spital Zofingen und die Pforte im Erdgeschoss gewährleisten eine nahtlose Integration und enge Zusammenarbeit mit dem Spital.

Die Region Aarau-Zofingen-Rothrist weist eine stabile Bevölkerungsstruktur mit zunehmendem Anteil älterer Menschen auf, was die Nachfrage nach Rehabilitations- und Pflegeangeboten nachhaltig stärkt. Die Nähe zu weiteren medizinischen Einrichtungen und die sehr gute Erreichbarkeit unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Mit dieser Akquisition wird das Portfolio gezielt um einen hochwertigen Gesundheitsstandort erweitert, der sowohl durch langfristige Ertragsstabilität als auch durch gesellschaftliche Relevanz überzeugt.

Das 2018 erstellte Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten baulichen Zustand. Es ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und erfüllt sämtliche ESG-Anforderungen. Derzeit sind keine Investitionen (CAPEX) vorgesehen.

Der Kaufpreis beträgt CHF 14.2 Mio., mit einer erwarteten Bruttorendite von 5.1%.

Abgeschlossene Neubauprojekte

Alterswohnungen Kriens (LU) – fristgerechte Lieferung

Das Neubauprojekt in Kriens wurde Ende Juni 2025 planmässig abgeschlossen und erfolgreich an die Anlagegruppe übergeben. Sämtliche 65 Alterswohnungen wurden bereits vor Fertigstellung vermietet – ein starkes Zeichen für die Attraktivität des Gebäudes. Die Gewerbefläche im EG und 1. OG befinden sich derzeit in der Vermarktung. Ziel ist es, Mieter zu finden, die einen Bezug zur Seniorenresidenz haben, wie zum Beispiel Ärzte, Physiotherapeuten oder Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Liegenschaft befindet sich im neuen «Nidfeldquartier», einem gemischt genutzten, altersdurchmischten 2000-Watt-

Areal nach Minergie-Eco-Standard. Das Areal umfasst rund 500 Wohnungen sowie 7'000 m² Büro- und 4'000 m² Verkaufsflächen. Die Wohneinheiten sind mit dem Label «LEA – Living Every Age» zertifiziert.

Die Umsetzung erfolgte durch Losinger Marazzi AG als Totalunternehmer. Die Gesamtinvestition mit den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss beträgt rund CHF 35 Mio. Der Betrieb und die Vermietung wurden an die Trevita AG (Horgen) vergeben. Angeboten werden umfassende Dienstleistungen wie Pflegeangebote, Mahlzeitservice, Wohnungsreinigung und Textilpflege. Der Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss bietet eine Rezeption, ein Esszimmer mit Küche, Fitnessmöglichkeiten, einen Lesebereich und eine Kreativwerkstatt.

Gesundheitsgebäude in Bülach (ZH) – Fertigstellung, Neupositionierung und Vermarktung

Ende 2024 wurde das Gebäude im Edellohnbau, das sich direkt neben dem Bahnhof Bülach befindet, fertiggestellt. Die Liegenschaft entstand im neuen «Glasiquartier», einem gemischt genutzten Areal mit rund 580 Wohnungen, 62 Alterswohnungen, einem Pflegezentrum mit 40 Zimmern sowie Restaurants, Läden und Gewerbeflächen.

Das Gebäude umfasst 4'135 m² gewerblich genutzte Mietflächen, verteilt auf fünf Stockwerke. Die Steiner AG war als Totalunternehmerin für die Realisierung und die Erstvermietung verantwortlich.

Im Juni 2024 hat die Steiner AG beim Bezirksgericht Zürich ein Gesuch für eine provisorische Nachlassstundung eingereicht und anschliessend bewilligt erhalten. Die Dauer der Nachlassstundung wurde mehrmals verlängert, das letzte Mal bis Februar 2026.

Angeichts der Situation mit Steiner AG wurde die Agentur H&B Real Estate AG mit der Vermarktung und Erstvermietung beauftragt. Das Gebäude soll strategisch neu positioniert werden, um eine vielseitigere Nutzung mit klarem Fokus auf Gesundheit, Dienstleistung und short-stay Wohnungen zu ermöglichen. Es richtet sich künftig an Gesundheitsdienstleister wie Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Anbieter paramedizinischer Leistungen. Darüber hinaus bietet es attraktive Flächen für Nutzer von Büro- und Ausbildungs-Angeboten. Im Erdgeschoss könnten Dienstleistungsbetriebe wie Apotheken, Restaurants oder Läden vorgesehen werden, die zur Belebung des Standorts beitragen.

Ein erster Mietvertrag mit indexierter Miete für eine Fläche von über 200 m² und einer Laufzeit von 10 Jahren wurde mit einem kardiologischen Praxis unterzeichnet. Mit weiteren potentiellen Mietern stehen wir im Austausch.

Erweiterungs- und Umbauprojekte

Aufstockungsprojekt in La Chaux-de-Fonds (NE) – Fokus auf Inklusion und altersgerechtes Wohnen

Im ersten Halbjahr 2023 wurde die Baugenehmigung für die geplante Aufstockung einer bestehenden Liegenschaft in La Chaux-de-Fonds erteilt. Das Projekt umfasst den Ausbau um zwei zusätzliche Etagen plus Attikageschoss mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1'500 m². Ziel ist die Realisierung

eines Wohnheims mit 23 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen sowie barrierefreier Wohnungen für ältere Leute mit eingeschränkter Mobilität.

Die Wohnungen werden durch Bonacasa betrieben, ein spezialisiertes Unternehmen für die Verwaltung und Dienstleistungen im Bereich des betreuten Wohnens. Aufgrund der seit Einreichung des Baugesuchs verstrichenen Zeit wurde das Projekt hinsichtlich Baukosten und Wirtschaftlichkeit überarbeitet und optimiert, um die angestrebte Rendite zu sichern.

Der Baustart ist nun für Herbst 2025 geplant und die Fertigstellung wird für das Frühjahr 2027 erwartet. Das Bauunternehmen für dieses Projekt wird Implenia AG sein. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 6.5 Mio. Nach Fertigstellung wird eine Bruttorendite von etwa 5.1% angestrebt, zusätzlich wird ein potenzieller Aufwertungsgewinn erwartet.

Aufstockungsprojekt Freiburg (FR) – Genehmigung erteilt, Baustart in Vorbereitung

Die Baugenehmigung für das geplante Aufstockungsprojekt in Freiburg (FR), Georges-Jordils 2-4 wurde im ersten Halbjahr 2024 erteilt, nachdem die Gespräche mit den Einsprechern erfolgreich verlaufen und sämtliche Einsprachen zurückgezogen wurden. Die Verzögerung der Genehmigung war auf eine im Vorfeld eingereichte Einsprache zurückzuführen.

Das Projekt sieht die Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse vor, in denen altersgerechte Wohnungen gemäss SIA-Norm 500 realisiert werden sollen. Die Bruttorendite der Liegenschaft nach Fertigstellung wird auf rund 5.3 % geschätzt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 8 Mio.

Eine enge Abstimmung mit den in der Liegenschaft tätigen Ärztinnen und Ärzten der Klinik wird erforderlich sein, um einen reibungslosen Ablauf während der Bauphase zu gewährleisten. Der Baustart ist für die zweite Jahreshälfte 2025 geplant.

Innenausbauten in Muttentz (BL) - Vollständig vermietetes Gebäude

In Kriegackerstrasse 100, Muttentz (BL) wurde der 7. Stock des „Rennbahntowers“ vollständig an zwei Mieter vermietet. Der Hauptmieter hat sich verpflichtet, eine zusätzliche Fläche von 230 m² für eine Dauer von 8 Jahren zu mieten, die für eine neue Aufbereitungseinheit für Medizinalprodukte genutzt wird. Die Mietfläche der Klinik soll im Herbst 2025 übergeben werden.

Zudem hat eine externe Firma, die im Import-/ Exporthandel mit Medikamenten tätig ist, einen Mietvertrag über 370 m² mit einer Laufzeit von 10 Jahren unterzeichnet, um die Mietfläche als Bürofläche zu nutzen. Die Mieterausbauten wurden erfolgreich abgeschlossen und der Mieter zog wie vereinbart am 1. Juni 2025 ein. Alle Flächen des Gebäudes sind nun wieder vollständig vermietet.

Entwicklungsprojekte

Projektentwicklung in Freiburg (FR) – gemischt genutzte Liegenschaft

Im Mai 2022 erwarb die Anlagegruppe gemeinsam mit der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz die zentral gelege-

ne Liegenschaft «Au Parc Hôtel» an der Route de Villars 37 in Freiburg. Beide Anlagegruppen halten jeweils 50 % der Anteile. Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Kantonsspital Freiburg und wird derzeit als Hotel sowie für Büro- und Arztpraxen, Verkaufsflächen und einzelne Wohnungen genutzt.

Ab Ende 2025 ist ein Ersatzneubau auf dem Areal geplant. In Zusammenarbeit mit HRS Real Estate AG und der Stadt Freiburg wurde ein zukunftsorientiertes Projekt entwickelt, das eine Erhöhung des Wohnanteils sowie eine gezielte Erweiterung der Flächen für gesundheitsbezogene Nutzungen vorsieht. Nach intensiven Planungsphasen im Austausch mit Stadt und Kanton und Optimierungsphasen – insbesondere im Hinblick auf Flächenkonfiguration und Wirtschaftlichkeit – umfasst das Projekt heute über 10'000 m² für Wohnungen, betreutes Wohnen, ein mögliches Patientenhotel sowie Flächen für medizinische Dienstleistungen und Arztpraxen.

Das Baugesuch wurde im Dezember 2023 eingereicht. Aufgrund einer nachbarschaftlichen Einsprache hat sich die Baubewilligung verzögert. Die Einsprache konnte im Berichtszeitraum erfolgreich aufgehoben werden und die Erteilung der Baubewilligung wird für die zweite Jahreshälfte 2025 erwartet. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt insgesamt rund CHF 42 Mio., wobei die Anlagegruppe rund CHF 21 Mio. beisteuert.

Baulandparzelle «En Chise» in Crissier (VD)

Im Dezember 2019 erwarb die Anlagegruppe für rund CHF 2.2 Mio. einen Miteigentumsanteil von 1/14 an einer Baulandparzelle in Crissier. Diese Parzelle liegt gegenüber dem Quartier Oassis und verbindet neuere Quartiere mit dem alten Dorfzentrum, was sie zu einem zentralen Standort für die Gemeindeentwicklung macht. Die Parzelle ist gut erschlossen, und eine direkte Busverbindung nach Lausanne ist für 2026 geplant. Auf dem Grundstück sollte das Quartier «En Chise» mit Wohn- und Gewerbenutzung entstehen. Im Juni 2023 lehnte die Bevölkerung von Crissier jedoch den Gestaltungsplan zur Umnutzung von einer Industrie-

zone in eine gemischt genutzte Zone ab. Daher behält das Grundstück seine ursprünglichen Rechte als Industriezone gemäss der geltenden Bauzonenordnung.

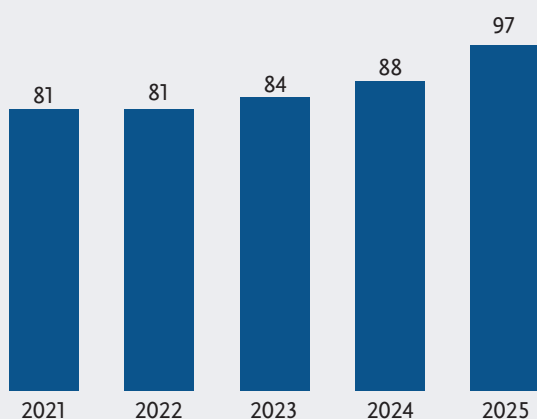
Nach durchgeführte Workshops mit allen Beteiligten (Eigentümern, Nachbarn und Bevölkerung) bleibt das erklärte Ziel der Gemeinde den Quartierplan so bald wie möglich neu aufzulegen. Das Areal wurde bereits in übergeordneten Planungsdokumenten als umzunutzender Sektor identifiziert, der vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Ende 2024 konnte eine neue Rahmenvereinbarung zwischen der Gemeinde Crissier, dem Kanton Waadt und den Eigentümern unterzeichnet werden, wodurch der Prozess für die Erstellung eines neuen Quartierplans wieder aufgenommen werden konnte. Ein Zeitplan wurde validiert und soll bis Herbst 2026 zu einer öffentlichen Anhörung und einem Verfahren zur Annahme des Quartiers führen.

Vor diesem Hintergrund verzichtet die Anlagegruppe momentan auf eine kurzfristige Erschliessung und strebt weiterhin die mittelfristige Aufwertung des Grundstücks im Rahmen der Umzonung an.

Grundstück in Ingenbohl-Brunnen (SZ)

Im April 2021 erwarb die Anlagegruppe ein 7'546 m² grosses Baulandgrundstück in Ingenbohl-Brunnen, angrenzend an die bestehende Parzelle der AMEOS Seeklinikum Brunnen. Dieser Kauf ermöglicht es der Anlagegruppe, die zukünftigen Wachstumsbedürfnisse der Klinik am Standort zu sichern. Die Parzelle Nr. 2292, zentral in Ingenbohl-Brunnen gelegen, entstand durch die Teilung der Parzelle Nr. 825 im Zuge des Verkaufs der Seeklinik Brunnen AG an die AMEOS-Gruppe im Jahr 2018. Historisch war die Parzelle Nr. 2292 Teil des ehemaligen Park-Hotels, heute die Seeklinik. Das Grundstück befindet sich in einer Mischzone und ist Teil des 2005 vom Kanton Schwyz genehmigten Quartierplans «Aeskulap-Klinik». Dieser Plan erlaubt den Bau von drei Gebäuden mit bis zu vier Stockwerken und einer Gesamtfläche von etwa 5'000 m². Die Zone bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Eine Machbarkeitsstudie des beauftragten Stadtplaners bestätigt die Möglichkeit der Zusammenlegung der beiden Parzellen zur Optimierung der bebaubaren Fläche. Derzeit werden mit den kommunalen und kantonalen Behörden Schritte unternommen, um einen neuen Gestaltungsplan zu erstellen, der den bestehenden Park und die Bäume weitgehend erhält und gleichzeitig eine Verdopplung der bebaubaren Fläche ermöglicht. Die Phasen des Gestaltungsplans umfassen ein qualifiziertes Verfahren und sollen bis März 2026 abgeschlossen sein. Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans kann unmittelbar mit der Planung der Baueingabe begonnen werden.

Anzahl Anleger per 30. Juni



Finanzierung und Eigenkapital

Die Fremdfinanzierungsquote belief sich auf 11% per Stichtag 30. Juni 2025 (Vorjahr: 30. Juni 2024: 16.0%) und liegt somit temporär unter der strategischen Bandbreite von 15-25%. Nach dem letzten Kapitalabruf im Mai 2025 sank die Verschuldung vorübergehend. Mit den geplanten Akquisitionen in der zweiten Jahreshälfte 2025 dürfte die Fremdfinanzierungsquote wieder ansteigen. Die gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen sank im Vergleich zum Vorjahr von 1.57% auf 1.07%. Der Rückgang der Zinssätze wirkte sich auf den SARON-Satz aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen betrug per Stichtag 30. Juni 2025 2.44 Jahre (Vorjahr 0.72 Jahre). Die längere durchschnittliche Restlaufzeit ist auf den Abschluss von Festhypotheken über CHF 10 Mio. bis November 2026, CHF 10 Mio. bis November 2029 und CHF 15 Mio. bis März 2030 zurückzuführen.

Während der Berichtsperiode wurden Ansprüche im Wert von CHF 61.4 Mio. ausgegeben (Kapitalerhöhung und Wiederanlage Ausschüttung). Im Mai 2025 erhielt die Anlagegruppe Kapitalzusagen von insgesamt CHF 81 Mio. und das Eigenkapital wurde im Rahmen eines Kapitalabrufs um CHF 49.3 Mio. erhöht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Juni 2025. Dabei wurden CHF 2.7 Mio. in bar ausgeschüttet und CHF 12.1 Mio. kostenlos in Ansprüchen der Anlagegruppe wieder angelegt (Vorjahr Ausschüttung CHF 3.2 Mio., Wiederanlage CHF 8.7 Mio.). Per Ende Juni 2025 bestanden offene Kapitalzusagen von CHF 36.7 Mio. (Vorjahr keine).

Ertragsentwicklung und Gesamterfolg

Der Sollmietertrag der Periode belief sich auf CHF 10.3 Mio. und stieg damit um 15.7% gegenüber dem Vorjahr an (CHF 8.9 Mio.). Dieser deutliche Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung der Liegenschaft in Bülach (ZH) per Ende des Vorjahres, dem Erwerb der Liegenschaften in Saxon (VS) (01.10.2024) und Zofingen (AG) (01.03.2025) sowie auf die Indexierung der Mietzinsen zurückzuführen. Die Mietausfallquote ist von 1.0% auf 5.2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Grund für diesen Anstieg ist die Fertigstellung der Liegenschaft in Bülach, die nun zur Vermietung angeboten wird. Die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften im Verhältnis zum Sollmietertrag betrugen 5.5% gegenüber 3.1% im Vorjahr. Im ersten Halbjahr fielen in den Liegenschaften höhere Instandhaltungsaufwendungen an; für das zweite Halbjahr wird ein Ausgleich erwartet. Der Anteil des Betriebsaufwands an den Sollmieteinnahmen lag bei 14.9% gegenüber 11.8% im Vorjahr infolge der Integration der erworbenen Liegenschaften und Vermietungs- und Insertionskosten für die Vermarktung der Neubauten in Kriens und Bülach. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 71.4% im 1. Halbjahr 2025 gegenüber 76.7% im 1. Halbjahr 2024.

Der Nettoertrag der abgelaufenen Berichtsperiode belief sich auf CHF 7.4 Mio. gegenüber CHF 6.5 Mio. im 1. Halbjahr 2024. Der Gesamterfolg der Berichtsperiode beträgt CHF 8.8 Mio. gegenüber CHF 5.6 Mio. für das 1. Halbjahr 2024. Dies ergibt sich aus der Wertentwicklung aus der Schätzungsrunde von Wüest Partner AG.

Wertentwicklung Liegenschaften

Die Schätzungen der Liegenschaften werden je rund hälftig per 30. Juni und 31. Dezember aktualisiert. Im Rahmen der Schätzungsrunde per Ende Juni 2025 aktualisierte Wüest Partner AG die Bewertungen von neun Liegenschaften. Dabei wurden acht Liegenschaften vor allem dank höheren Mieteinnahmen auch höher und eine Liegenschaft wurde neutral bewertet. Der durchschnittliche Diskontsatz lag unverändert bei 3.3% auf diesem Portfolioteil (Vorjahr 3.3%). Die Bandbreite der Diskontsätze blieb auch unverändert bei 2.8% - 4.0% (Vorjahr 2.8% - 4.0%).

Transaktionen und Neubauprojekte 01.01. – 30.06.2025

KÄUFE FERTIGE BAUTEN	Datum	Kaufpreis in CHF
Zofingen, Mühlethalstrasse 27, 29	27.02.2025	14'200'000
Total		14'200'000

NEUBAUPROJEKTE	Datum	Investitionen in CHF
Kriens, Nidfeldstrasse	01.01. - 30.06.2025	12'806'538
Total		12'806'538

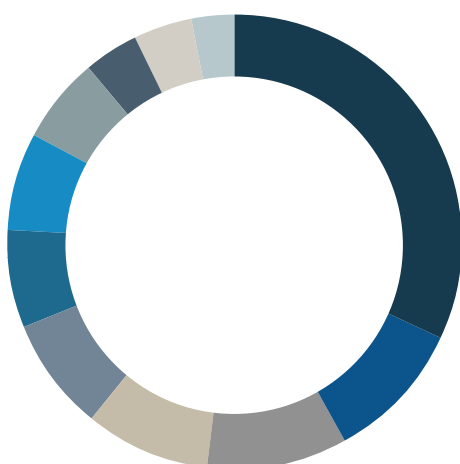


Bild: Yannic Bartolozzi

Mühlestrasse 27, Zofingen

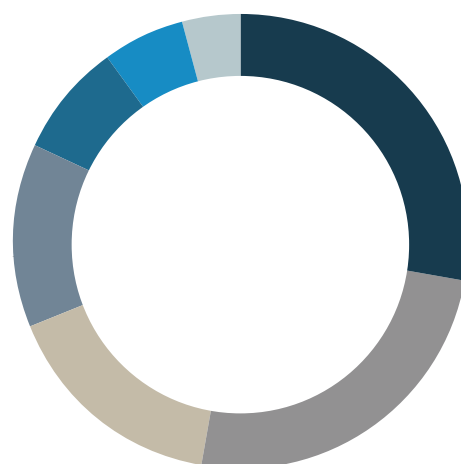
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 30. Juni 2025

Nach Marktregionen
Basis Marktwert nach Wüest Partner



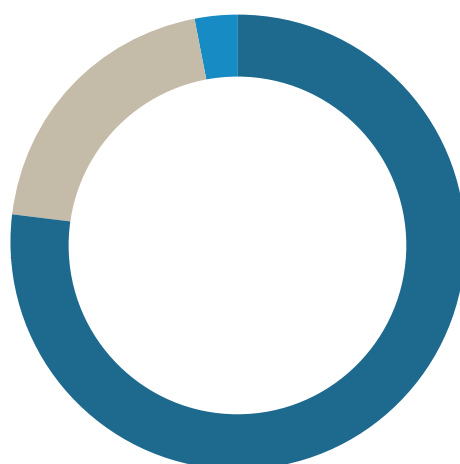
■ VD 32%	■ LU 7%
■ FR 10%	■ VS 6%
■ BL 10%	■ ZH 4%
■ SZ 9%	■ GE 4%
■ BE 8%	■ AG 3%
■ NE 7%	

Nach Regionen
Monitoring Regionen nach Wüest Partner



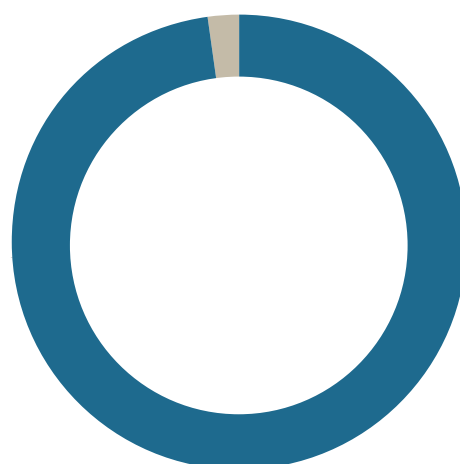
■ Genfersee 28%	■ Bern 8%
■ Westschweiz 25%	■ Südschweiz 6%
■ Innerschweiz 16%	■ Zürich 4%
■ NW-Schweiz 13%	

Nach Nutzungsarten
Basis Sollmieteinnahmen



■ Mit medizinischer Nutzung 77%
■ Ohne medizinische Nutzung 20%
■ Übrige Nutzung 3%

Nach Objektstrategien
Basis Marktwert nach Wüest Partner



■ Bestand 98%
■ Neubauprojekte 0%
■ Bauland 2%

Inventar der Grundstücke per 30. Juni 2025

FERTIGE BAUTEN								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				475'657'089	485'466'808	10'345'925	-533'583	5.20%
Zofingen	Mühlethalstrasse 27, 29	AG	2018	14'392'736	14'650'000	241'167	-57'880	24.0%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973/2019	33'299'360	38'520'000	804'798	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	54'199'203	49'245'775	1'085'259	-12'750	1.2%
Freiburg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'917'496	31'890'226	884'650	-	0.0%
Freiburg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'960'000	109'656	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	13'137'759	12'813'667	18'291	-	0.0%
Genf	Maunoir 26	GE	1991	17'800'406	20'225'444	555'176	-620	0.1%
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	2025	35'094'006	35'620'000	-	-	-
Boudry	Repairs 3	NE	2021	31'825'815	28'910'000	651'915	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960/2022	5'964'974	5'681'217	150'612	-5'998	4.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857/2014	33'127'186	32'586'732	880'288	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963/2015	52'171'638	58'840'000	1'693'004	-	0.0%
Crissier	Lentillères 1 a-d	VD	2020	53'868'621	61'120'000	1'275'797	-2'475	0.2%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'330'453	38'910'000	813'658	-	0.0%
Saxon	Route du Léman 25A	VS	2015	30'905'052	31'100'000	723'156	-	0.0%
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	2024	27'310'473	21'393'747	458'498	-453'860	99.0%
NEUBAUPROJEKTE								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				-	-	-	-	-
BAULAND								
Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				12'742'897	11'636'430	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'571'050	9'796'430	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'847	1'840'000	-	-	-
GESAMTTOTAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 30.06.	Mietausfälle in CH	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				488'399'986	497'103'238	10'345'925	-533'583	5.2%

Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Vermögensrechnung¹²

AKTIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'381'157	5'123'399
Kurzfristige Forderungen	2'369'673	3'952'486
Aktive Rechnungsabgrenzungen	175'105	208'729
Total Umlaufvermögen	3'925'935	9'284'614
Anlagevermögen		
Langfristige Forderungen	5'851'530	5'249'708
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'293'421	9'796'430
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) MEG	1'946'847	1'840'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	39'369'056	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	367'534'490	472'653'141
Fertige Bauten (inkl. Land)	12'753'536	12'813'667
Total Anlagevermögen	436'748'880	502'352'946
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	440'674'815	511'637'560

PASSIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'629'605	4'158'978
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'379'537	10'572'991
Hypothekarschulden	68'805'000	54'805'000
Rückstellungen	-	-
Latente Steuern	5'041'643	5'571'554
Total Fremdkapital	81'855'785	75'108'523
Nettovermögen	358'819'030	436'529'037
Total Passiven	440'674'815	511'637'560

¹² Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹³

	01.01. - 30.06.2024 CHF		01.01. - 30.06.2025 CHF	
Mietertrag netto	8'800'942	99.0%	9'812'342	94.8%
Soll-Mietertrag (netto)	8'886'842	100.0%	10'345'925	100.0%
Minderertrag Leerstand	-85'900	-1.0%	-533'583	-5.2%
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-	0.0%	-	0.0%
Unterhalt Immobilien	-272'156	-3.1%	-566'924	-5.5%
Instandhaltung	-194'579	-2.2%	-463'370	-4.5%
Instandsetzung	-77'577	-0.9%	-103'554	-1.0%
Betriebsaufwand	-1'044'890	-11.8%	-1'546'150	-14.9%
Ver- und Entsorgungskosten	-5'923	-0.1%	-5'913	-0.1%
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-190'283	-2.1%	-156'362	-1.5%
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-42'580	-0.5%	-388'917	-3.8%
Versicherungen	-126'550	-1.4%	-129'364	-1.2%
Bewirtschaftungshonorare	-151'357	-1.7%	-166'077	-1.6%
Vermietungs- und Insertionskosten	-10'172	-0.1%	-141'349	-1.3%
Steuern und Abgaben	-313'202	-3.5%	-328'952	-3.2%
Übriger operativer Aufwand	-204'823	-2.3%	-229'216	-2.2%
Operatives Ergebnis	7'483'896	84.2%	7'699'268	74.4%
Sonstige Erträge	178'000	2.0%	180'026	1.7%
Zinsertrag	134'165	1.5%	116'723	1.1%
Ertrag Ausgabe/- Rücknahmekommission	-	0.0%	-	0.0%
Sonstige Erträge	43'835	0.5%	63'303	0.6%
Finanzierungsaufwand	-573'420	-6.5%	-450'391	-4.3%
Hypothekarzinsen	-606'316	-6.8%	-457'421	-4.4%
Sonstige Passivzinsen	32'896	0.4%	7'030	0.1%
Bankspesen und Kommissionen Hypotheken	-	0.0%	-	0.0%
Verwaltungsaufwand	-859'581	-9.7%	-865'223	-8.3%
Management fees	-796'890	-9.0%	-807'403	-7.8%
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-18'535	-0.2%	-22'500	-0.2%
Schätzungsaufwand	-31'784	-0.4%	-22'820	-0.2%
Revisionsaufwand	-12'356	-0.1%	-12'500	-0.1%
Übriger Verwaltungsaufwand	-16	0.0%	-	0.0%
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	274'071		882'186	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	274'071		882'186	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-		-	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'502'966		7'445'866	

¹³ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	6'502'966	7'445'866
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-864'906	1'310'296
Nicht realisierte Kapitalgewinne	891'206	2'265'278
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2'274'916	-423'842
Veränderungen latente Steuern	518'804	-531'140
Gesamterfolg der Berichtsperiode	5'638'060	8'756'162

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	01.01. - 30.06.2024 Ansprüche	01.01. - 30.06.2025 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	286'243.0473	321'066.1124
Ausgaben	16'879.1726	52'077.0687
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	303'122.2199	373'143.1811

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	344'939'372	381'195'330
Ausgabe von Ansprüchen	11'401'796	49'297'554
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-11'827'587	-14'864'814
Wiederanlage	8'667'389	12'144'805
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'638'060	8'756'162
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	358'819'030	436'529'037

ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR (EVERGREEN)



Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Übersicht Anlagegruppe

Name	Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)
Portfolio Manager	Patrimonium Asset Management AG
Lancierung	23. Februar 2024
Laufzeit	Evergreen
Investitionsstrategie	Breit diversifiziertes Portfolio in Core- & Coreplus-Anlagen; Fokus auf Co-Investitionen, ergänzend Primärinvestitionen und opportunistisch Sekundärtransaktionen
Zielsektoren	Elektrifizierung, Energiespeicherung & Verteilung, Umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur & Digitalisierung, Soziale Infrastruktur

Portfolioentwicklung

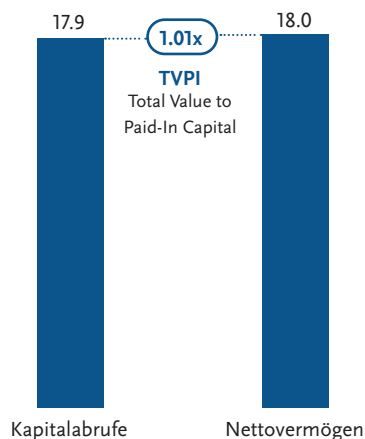
Seit der Lancierung verzeichnete die Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen) eine insgesamt erfreuliche Wertentwicklung: Im ersten Semester des Geschäftsjahres konnte das Nettovermögen nahezu verdoppelt werden – von EUR 8.9 Mio. per 31.12.2024 auf EUR 18.0 Mio. per 30.06.2025. Dieses Wachstum resultierte im Wesentlichen aus dem im März erfolgten Kapitalabruf zur Finanzierung eines neuen Co-Investments in einen Anbieter von intelligenten Stromzählern.

Die Portfolioausschüttungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf insgesamt EUR 411'074. Diese ergaben sich aus der halbjährlichen Wasserfall-Ausschüttung der Beteiligung am Portfolio von Aufdachsolanlagen in Deutschland. Die Erträge wurden durch eine Wertminderung von insgesamt EUR 353'654 ausgeglichen, wovon EUR 134'351 auf negative Währungseffekte aus dem GBP-Engagement im Smart-Metering-Co-Investment entfielen.

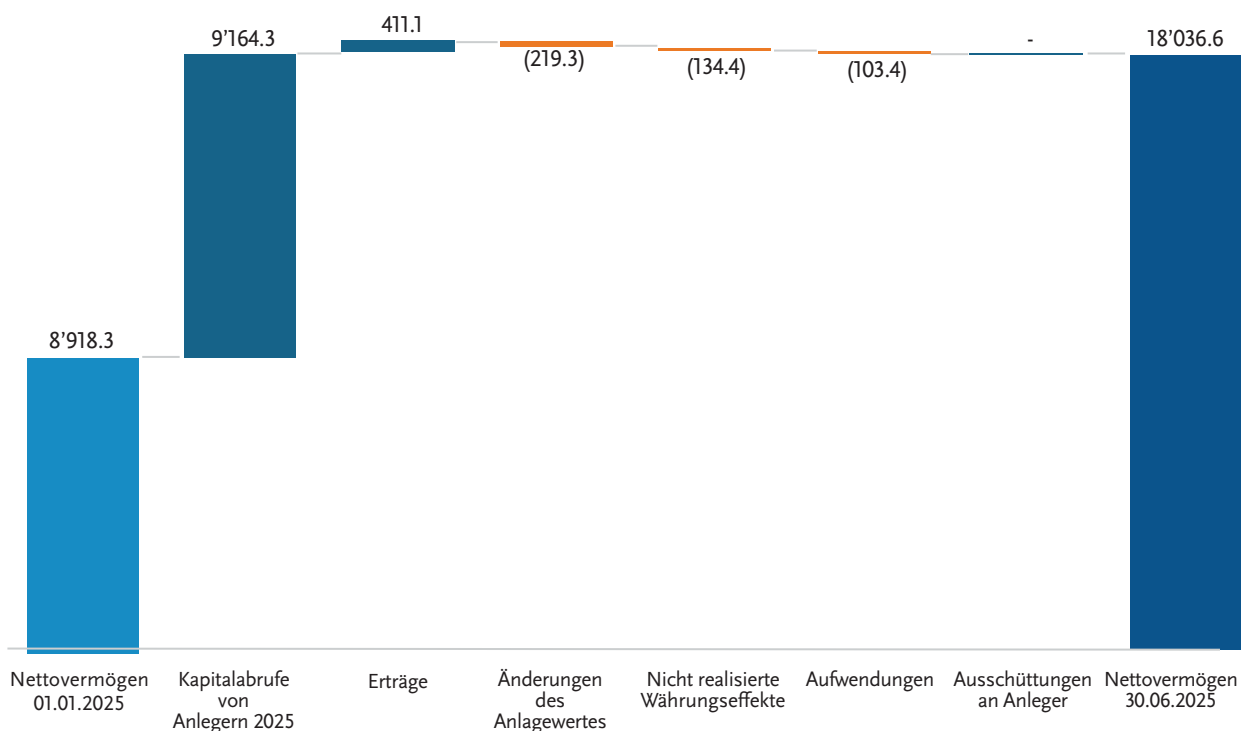
Die Verwaltungsaufwendungen beliefen sich auf EUR 103'350. Im Berichtszeitraum wurden keine Ausschüttungen an Investoren vorgenommen.

Insgesamt bestätigen die Entwicklungen der vergangenen sechs Monate die positive Dynamik des Portfolios und unterstreichen die erfolgreiche Positionierung der Anlagegruppe rund ein Jahr nach der Lancierung.

Nettoperformance in MEUR 30.06.2025



Nettoperformance Werttreiber in TEUR – 1. Halbjahr 2025

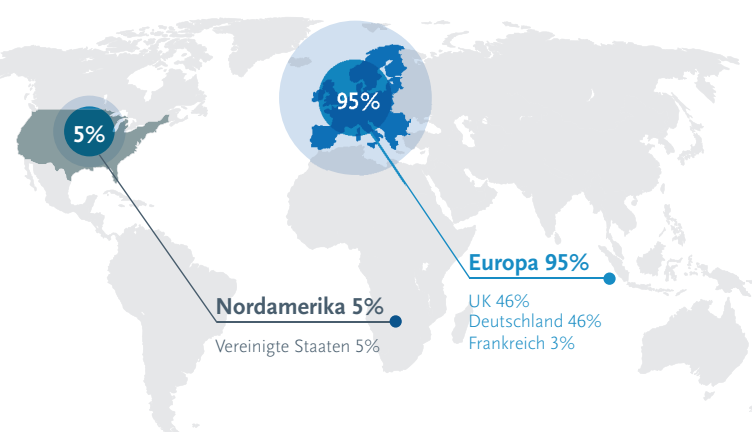


Portfoliostruktur (NAV) per 30. Juni 2025

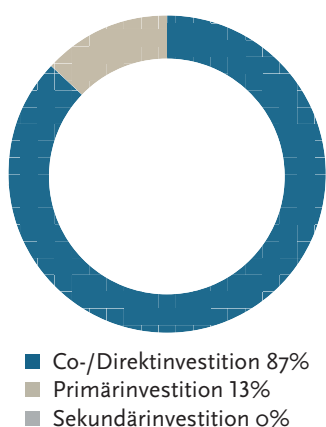
Anlageportfolio

Während der Berichtsperiode investierte die Anlagegruppe EUR 7.2 Mio. in einen führenden Anbieter von intelligenten Stromzählern für Privathaushalte. Mit über 16 Mio. installierten Zählern im Vereinigten Königreich bietet das Unternehmen Energieversorgern eine Komplettlösung über seine Dienstleistungen vom Gerät bis zur Wartung. In einem stark konsolidierten Markt hält das Unternehmen einen Marktanteil von 37%, etwa doppelt so gross wie der des nächstgrösseren Wettbewerbers, getrieben durch Kosteneffizienz, vertragliche Flexibilität und technische Expertise. Per Ende Juni 2025 umfasst die Anlagegruppe insgesamt fünf Portfoliounternehmen.

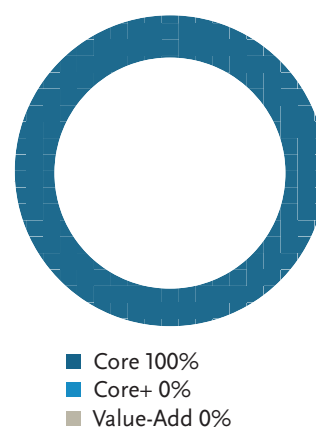
Nach Region



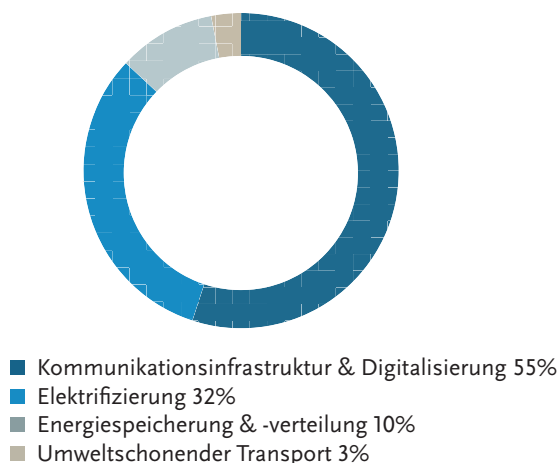
Nach Transaktionstyp



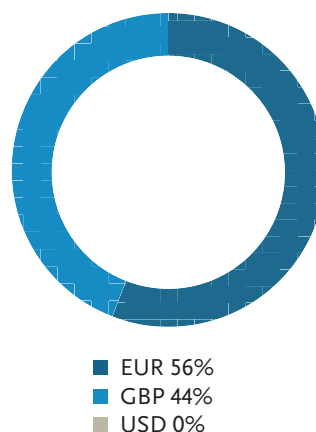
Nach Risikoprofil



Nach Sektor



Nach Währung



Halbjahresrechnung

Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Vermögensrechnung¹⁴

AKTIVEN	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	34'403	1'774'692
Kurzfristige Forderungen	326	386
Aktive Rechnungsabgrenzungen	146'772	-
Total Umlaufvermögen	181'501	1'775'078
Anlagevermögen		
Investitionen		
- Primäre	-	2'173'685
- Sekundäre	-	-
- Co-/Direkt Investitionen	6'929'548	14'214'056
- Sonstige	-	-
Total Anlagevermögen	6'929'548	16'387'741
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	7'111'049	18'162'819

PASSIVEN	30.06.2024 EUR	30.06.2025 EUR
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	30'354
Passive Rechnungsabgrenzungen	28'271	95'839
Total Fremdkapital	28'271	126'193
Nettovermögen	7'082'778	18'036'626
Total Passiven	7'111'049	18'162'819

¹⁴ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹⁵

	23.02. - 30.06.2024 EUR	01.01. - 30.06.2025 EUR
Erträge	144'000	411'074
Investitionsertrag	144'000	411'074
Betriebsaufwand	-	-
Ausgleichsgebühren	-	-
Operatives Ergebnis	144'000	411'074
Finanzergebnis	-731	1'922
Zinsertrag	-	1'050
Devisengewinn	961	1'762
Sonstige Passivzinsen	-52	-260
Devisenverlust	-1'640	-630
Verwaltungsaufwand	-30'851	-105'273
Management Fees	-20'282	-75'850
Honorare für Anlage- und Beratungskomitee	-	-2'097
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-271	-582
Revisionsaufwand	-7'651	-7'334
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'647	-19'410
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	-	378'530
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	378'530
Nettoertrag der Rechnungsperiode (Halbjahr)	112'418	686'253
Total Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr	112'418	686'253
Nicht realisierte Kapitalgewinne (netto)	-129'643	-353'654
Nicht realisierte Kapitalgewinne	-	326'661
Nicht realisierte Kapitalverluste	-129'643	-680'315
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-17'225	332'599

¹⁵ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	23.02. - 30.06.2024 Ansprüche	01.01. - 30.06.2025 Ansprüche
Bestand zu Beginn des Rechnungsjahres	-	8'680.7549
Ausgaben	7'100.0028	9'051.3895
Rücknahmen	-	-
Bestand am Ende des Rechnungsjahres	7'100.0028	17'732.1444

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	23.02. - 30.06.2024 EUR	01.01. - 30.06.2025 EUR
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	-	8'918'295
Ausgabe von Ansprüchen	7'100'003	8'785'731
Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Wiederanlage	-	-
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-17'225	332'599
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	7'082'778	18'036'626

NACHHALTIGKEIT ANLAGEGRUPPEN



Nachhaltigkeitsstrategie

ESG-Strategie der Patrimonium Anlagestiftung

Als verantwortungsbewusste Anlagestiftung verfolgen wir das Ziel, langfristigen wirtschaftlichen Erfolg mit einem positiven Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft zu verbinden. Nachhaltigkeit betrachten wir als integralen Bestandteil in unserer Anlagestrategie und ist in unseren Verwaltungspraktiken, internen Kontrollsystemen und in der gesamten Unternehmenskultur widerspiegelt.

Unser Ansatz basiert auf konkreten Messgrössen, die an die jeweiligen Gegebenheiten der von uns verwalteten Vermögenswerte angepasst sind.

Nachhaltigkeit im Schweizer Immobilienbereich

Bei den beiden Anlagegruppen im Immobilienbereich setzen wir auf gezielte Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, Effizienzsteigerungen und die Reduktion von CO₂-Emissionen – im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Schweizer Klimastrategie zur CO₂-Neutralität bis 2050.

In Zusammenarbeit mit unserem technischen Partner Signa-Terre SA implementieren wir CO₂-Reduktionspfade, die einen wichtigen Bestandteil unserer Klimastrategie bilden. Diese beruhen auf der Simulation des Energieverbrauchs einzelner Liegenschaften, der Bewertung ihres CO₂-Fussabdrucks sowie der Entwicklung massgeschneiderter Sanierungsszenarien. So können Investitionen gezielt auf jene Objekte ausgerichtet werden, die das grösste Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Emissionsminderung bieten – bei gleichzeitiger langfristiger Werterhaltung des Portfolios.

Wir publizieren ESG-Kennzahlen wie z.B. Deckungsgrade, Energiemix, Energieverbrauch und -intensität sowie Treibhausgasemissionen inklusive ihrer Intensität.

Nachhaltigkeit im Bereich Infrastruktur

Unsere Anlagegruppe Nachhaltige Infrastruktur (Evergreen) verfolgt einen Ansatz mit Fokus auf Investitionen in zukunftsorientierte Infrastrukturprojekte. Ziel ist es, einen aktiven Beitrag zur globalen Dekarbonisierung zu leisten und gleichzeitig essenzielle Infrastrukturen auszubauen und weiterzuentwickeln.

Investiert wird gezielt in nachhaltige Bereiche wie Elektrifizierung, Energiespeicherung und -verteilung, umweltschonender Transport, Kommunikationsinfrastruktur und Digitalisierung sowie soziale Infrastrukturen. Jedes Projekt wird hinsichtlich seines Beitrags zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) anhand messbarer Impact-Kriterien bewertet. Jede Investition muss mindestens eines dieser Ziele adressieren und ihren Beitrag nachvollziehbar belegen.

Sektoren, die nicht mit unserem Anlageauftrag vereinbar sind – darunter fossile Energien, Kernkraft, Rüstung, Tabak oder ethisch fragwürdige Aktivitäten – sind konsequent vom Investitionsuniversum ausgeschlossen.

Die Anlagegruppe orientiert sich an den ESG-Richtlinien des ASIP sowie an den Reporting-Standards, die für Schweizer Pensionskassen gelten.

Unternehmerische Verantwortung

Die Patrimonium Anlagestiftung beauftragt Patrimonium Asset Management AG als geschäftsbesorgende Gesellschaft mit der Verwaltung der Anlagestiftung und dem Management der Anlagegruppen Wohnimmobilien Schweiz, Gesundheitsimmobilien Schweiz und Nachhaltige Infrastruktur (evergreen).

Patrimonium Asset Management AG ist Unterzeichnerin der UN-Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) und Mitglied des UN Global Compact. Damit bekennen wir uns klar zu einer verantwortungsbewussten Finanzwirtschaft. Unsere Mitgliedschaft bei Swiss Sustainable Finance unterstreicht zudem unser Engagement, nachhaltige Praktiken in der Schweizer Finanzbranche aktiv voranzutreiben.

Dieses Bekenntnis zeigt sich auch innerhalb unseres Unternehmens: Regelmässige Schulungen gewährleisten, dass ESG-Kriterien konsequent in unsere Investitionsentscheide integriert werden.

Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz setzt ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent um – mit klarem Fokus auf Energieeffizienz und ESG-Kriterien. Im ersten Halbjahr 2025 wurden mehrere Schlüsselprojekte initiiert oder gezielt weiterentwickelt – ein deutliches Zeichen für das langfristige Engagement der Anlagegruppe für ein verantwortungsvolles, zukunftsorientiertes Immobilienmanagement. Ziel ist es, ökologische Effizienz und Nutzerwohlbefinden zu vereinen, indem nachhaltige Lösungen integriert und sowohl Komfort als auch Lebensqualität in den Liegenschaften verbessert werden.

Im Bereich der energetischen Sanierung wurden die Aktivitäten deutlich verstärkt – insbesondere durch den Ersatz fossiler Heizsysteme zugunsten erneuerbarer Energieträger wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Aktuell erfolgen Sanierungen in Locarno (TI). In Bellinzona (TI) wurde ein umfassendes Projekt erfolgreich abgeschlossen. Es umfasste eine energetische Gesamtsanierung, die Optimierung der Wärmedämmung sowie den Einbau einer Wärmepumpe. Neue Projekte wurden in Muttenz (BL), Basel (BS) und Bern (BE) initiiert, bei denen Dämmmassnahmen und energetische Anpassungen kombiniert werden. In Pully (VD) läuft ein Projekt, das Wärmedämmung, Aufstockung und den Einbau einer Wärmepumpe umfasst. Für eine Liegenschaft in Meyrin (GE) wurde die Baugenehmigung zur Umsetzung des HPE-Standards (Haute Performance Énergétique) erteilt. In Oberengstringen (ZH) wurde ein Vertrag über den Anschluss an das Fernwärmenetz abgeschlossen.

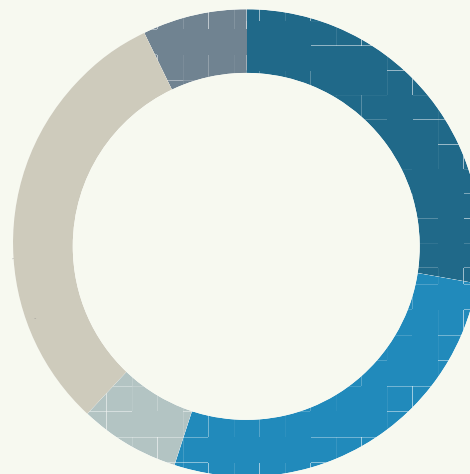
Neben den technischen Fortschritten misst die Anlagegruppe Wohnimmobilien auch sozialen Aspekten hohe Bedeutung bei. Zur Förderung einer hochwertigen Immobilienbewirtschaftung und zur aktiven Einbindung der Anspruchsgruppen wurde ein umfassender Fragebogen an Mieterinnen und Mieter versendet. Ziel ist es, Rückmeldungen zum Wohnumfeld, zur Verwaltung, zur Sauberkeit und zu den Hauswartdiensten zu erhalten. Diese Erkenntnisse fliessen in einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess ein und stärken den dialogorientierten Ansatz im Mietermanagement.

Bereits seit mehreren Jahren gehört die Schulung der Hauswarte im Umgang mit umweltfreundlichen Reinigungsprodukten zum festen Bestandteil der Nachhaltigkeitsmassnahmen. Damit trägt die Anlagegruppe Wohnimmobilien dazu bei, die Umweltbelastung durch die tägliche Gebäudeunterhaltung spürbar zu senken.

Auch bei der Auswahl von Dienstleistungspartnern setzt die Anlagegruppe klare Prioritäten. Bevorzugt werden Unternehmen, die ESG-Kriterien erfüllen, lokal verankert sind und nachhaltige Materialien verwenden. Auf diese Weise wird nicht nur die ökologische Wirkung der Projekte optimiert, sondern auch die lokale Wirtschaft gestärkt, Arbeitsplätze in der Region gesichert und der logistische Fussabdruck der Baustellen reduziert.

Diese umfassenden Initiativen ermöglichen es die Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und der nachhaltigen, werterhaltenden Entwicklung des Immobilienbestands weiter voranzutreiben.

Energiemix
Datenerhebung durch Signa Terre AG gemäss der REIDA-Methodik



- Heizöl 28%
- Gas 27%
- Biomasse 7%
- Nah- und Fernwärme 31%
- Elektrizität 7%

Umweltrelevante Kennzahlen

Das Energie-Reporting für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach der REIDA-Methodik¹⁶ erstellt. Die Datenerhebung und Auswertung erfolgen durch Signa Terre im Auftrag von Patrimonio. Diese Methodik entspricht den Vorgaben von AMAS, KGAST und ASIP und erfüllt damit die aktuellen Anforderungen an Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting von Umweltkennzahlen für Immobilienfonds und Anlagegruppen.

Abdeckungsgrad und Energiebezugsfläche (EBF)

Der Abdeckungsgrad gibt an, für welchen Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienportfolios belastbare Energiedaten vorliegen. Gemäss der REIDA-Methodik wird er als Verhältnis zwischen der EBF der Liegenschaften mit ausreichend erhobenen Energiedaten und der Gesamt-EBF der fertiggestellten Bauten berechnet.

Die Energie- und CO₂-Intensitäten beziehen sich auf die massgebende Energiebezugsfläche (EBF), wie sie in der REIDA-Methodik definiert ist. Grundlage bildet dabei die gewichtete Mietfläche, wodurch eine einheitliche und transparente Vergleichbarkeit der Kennzahlen über verschiedene Immobilienportfolios hinweg sichergestellt wird.

Die Auswertung wurde nur mit den Liegenschaften, für welche zum Erhebungszeitpunkt die Daten verfügbar waren, realisiert. Neubau- Entwicklungs- und Umbauprojekte werden von der Auswertung ausgeschlossen und erst nach Fertigstellung integriert.

	Einheit	2024
Gesamte Fläche	m ²	156'088.68
Massgebliche Fläche	m ²	145'126.36
Abdeckungsgrad	%	92.98%
Energieverbrauch (Scope 1 und 2)	kWh	17'015'819
Energieintensität	kWh/m ²	117.25
Energiemix		
Scope 1		61.57%
Brennstoffe		
Heizöl	%	28.21%
Gas	%	26.59%
Biomasse	%	6.77%
Scope 2		38.43%
Wärme		
Nah- und Fernwärme	%	31.18%
Umweltwärme	%	0.44%
Elektrizität		
Elektrizität Wärme / Wärmepumpen	%	0.19%
Elektrizität Allgemein	%	6.53%
PV-Solar	%	0.09%
Anteil Erneuerbar	%	29.96%
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e	2505.87
Intensität der Treibhausgasemissionen	kgCO ₂ e/m ²	17.27

¹⁶ REIDA CO2e-Report Methodische Grundlagen
https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz

Die Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Schweiz engagiert sich für die Verbesserung der ökologischen Bilanz des Portfolios – mit konkreten Massnahmen in den Bereichen Energiewende, soziale Integration und verantwortungsvolle Governance.

Mehrere Liegenschaften sind bereits an Fernwärmenetze angeschlossen, wie z.B. Crissier (VD), Muttenz (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD), Saxon (VS) und Ingenbohl-Brunnen (SZ). Auch die neu erworbenen Objekte in Bülach (ZH), Zofingen (AG) und Kriens (LU) profitieren bereits von diesem nachhaltigen Energieträger. Das Ziel eines vollständigen Ausstiegs aus fossilen Energien bis 2050 wird mit gezielten Projekten in Fribourg (FR), Maunoir (GE), Clarens (VD) und Wabern (BE) weiter vorangetrieben.

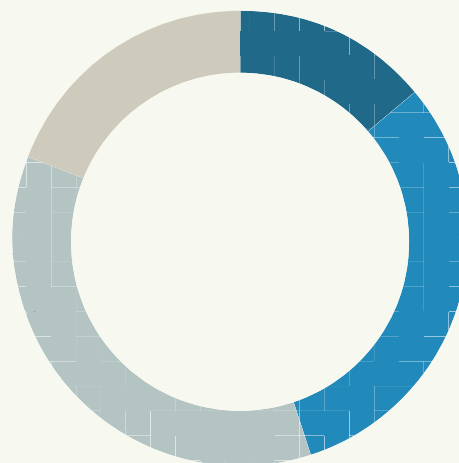
Der Neubau in Orbe (VD) wurde mit dem SEED-Zertifikat (Sustainable Excellence in Eco-Design) ausgezeichnet, das hohe Anforderungen an nachhaltige Bauweise honoriert. In Kriens (LU) erfüllt ein kürzlich fertiggestelltes Gebäude den Minergie-P-ECO-Standard und wurde als 2000-Watt-Areal anerkannt. Diese Entwicklungen unterstreichen das langfristige Engagement der Anlagegruppe für Energieeffizienz und die Einhaltung anspruchsvoller Umweltstandards.

Auch im sozialen Bereich engagiert sich die Anlagegruppe gezielt: Mehrere altersgerechte Wohnanlagen wurden entwickelt. Die Wohnungen in Kriens tragen das LEA-Label (Living Every Age), jene in Boudry (NE) und Crissier (VD) sind von den jeweiligen Kantonsbehörden anerkannt oder zertifiziert. In Zusammenarbeit mit spezialisierten Partnern bieten diese Wohnanlagen ein sicheres Umfeld, Pflege- und Betreuungsangebote, begleitete Aktivitäten und Räume zur Förderung sozialer Kontakte.

Neue Bauprojekte erfüllen zudem die Norm SIA 500 und gewährleisten damit hindernisfreie Zugänglichkeit. Das Portfolio umfasst darüber hinaus anerkannte medizinische und soziale Einrichtungen in Saxon (VS), Wabern (BE), Boudry (NE), Clarens (VD), Muttenz (BL) und Brunnen (SZ). Diese widerspiegeln den Anspruch der Anlagegruppe, vulnerable Bevölkerungsgruppen aktiv zu unterstützen und zu integrieren.

Die Anlagegruppe pflegt ethische Geschäftspraktiken, arbeitet mit verantwortungsbewussten Partnern zusammen und stellt sicher, dass ESG-Kriterien systematisch in alle Investitionsentscheidungen einfließen.

Energiemix
Datenerhebung durch Signa Terre AG gemäss der REIDA-Methodik



- Heizöl 14%
- Gas 31%
- Nah- und Fernwärme 36%
- Elektrizität Allgemein 19%

Umweltrelevante Kennzahlen

Das Energie-Reporting für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach der REIDA-Methodik¹⁷ erstellt. Die Datenerhebung und Auswertung erfolgen durch Signa Terre im Auftrag von Patrimonium. Diese Methodik entspricht den Vorgaben von AMAS, KGAST und ASIP und erfüllt damit die aktuellen Anforderungen an Transparenz und Vergleichbarkeit im Reporting von Umweltkennzahlen für Immobilienfonds und Anlagegruppen.

Abdeckungsgrad und Energiebezugsfläche (EBF)

Der Abdeckungsgrad gibt an, für welchen Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienportfolios belastbare Energiedaten vorliegen. Gemäss der REIDA-Methodik wird er als Verhältnis zwischen der EBF der Liegenschaften mit ausreichend erhobenen Energiedaten und der Gesamt-EBF der fertiggestellten Bauten berechnet.

Die Energie- und CO₂-Intensitäten beziehen sich auf die massgebende Energiebezugsfläche (EBF), wie sie in der REIDA-Methodik definiert ist. Grundlage bildet dabei die gewichtete Mietfläche, wodurch eine einheitliche und transparente Vergleichbarkeit der Kennzahlen über verschiedene Immobilienportfolios hinweg sichergestellt wird.

Die Auswertung wurde nur mit den Liegenschaften, für welche zum Erhebungszeitpunkt die Daten verfügbar waren, realisiert. Neubau- Entwicklungs- und Umbauprojekte werden von der Auswertung ausgeschlossen und erst nach Fertigstellung integriert.

	Einheit	2024
Gesamte Fläche	m ²	72038.88
Massgebliche Fläche	m ²	56587.36
Abdeckungsgrad	%	78.55%
Energieverbrauch (Scope 1 und 2)	kWh	5'835'923.21
Energieintensität	kWh/m ²	103.13
Energiemix		
Scope 1		45.30%
Brennstoffe		
Heizöl	%	14.09%
Gas	%	31.21%
Biomasse	%	0.00%
Scope 2		54.70%
Wärme		
Nah- und Fernwärme	%	35.33%
Umweltwärme	%	0.00%
Elektrizität		
Elektrizität Wärme / Wärmepumpen	%	0.00%
Elektrizität Allgemein	%	19.14%
PV-Solar	%	0.23%
Anteil Erneuerbar	%	35.32%
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e	735.34
Intensität der Treibhausgasemissionen	kgCO ₂ e/m ²	12.99

¹⁷ REIDA CO2e-Report Methodische Grundlagen
https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)

Wir sind bestrebt mit unserem Portfolio die Dekarbonisierung dank Investitionen in nachhaltige Infrastrukturanlagen zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Halbjahresberichtes standen folgende Daten zur Nachhaltigkeit in Bezug auf die UN SDGs zur Verfügung:

Kapazitätsmetrik	KPI	Nachhaltigkeitsziel (UN SDG)
Erzeugung von erneuerbarem Strom	717 Mwe per 30.06.2025	 SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Sicherstellen des Zugangs zu bezahlbarer, zuverlässiger, nachhaltiger und moderner Energie für alle.
Standorte für Digitalinfrastruktur	9'000 Standorte per 31.12.2024	 SDG 9 Aufbau einer widerstandsfähigen Infrastruktur, Förderung einer integrativen und nachhaltigen Industrialisierung und Förderung der Innovation.
Anzahl Haushalte mit Wasserzähler / Wassersparmassnahmen	1'896'460 Private Haushalte per 31.12.2023 33'122'148 m3 Im Jahr 2023	 SDG 12 Sicherstellung nachhaltiger Konsum- und Produktionsmuster, guter Ressourcennutzung, Verbesserung der Energieeffizienz und nachhaltiger Infrastruktur.
Anzahl Elektrizitäts- und Gaszähler installiert	16 Millionen per 31.12.2024 18% an Energieeinsparungen im Durchschnitt per Zähler	

VERWALTUNGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN) PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

Vermögensrechnung¹⁸

AKTIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	113'878	82'515
Kurzfristige Forderungen	-	-
Aktive Rechnungsabrenzungen	65'300	79'908
Total Umlaufvermögen	179'178	162'423
Total Aktiven	179'178	162'423

PASSIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2025 CHF
Fremdkapital	77'344	60'589
Übrige Verbindlichkeit	30'222	-
Passive Rechnungsabrenzungen	47'122	60'589
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	1'834	1'834
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Total Stiftungskapital	101'834	101'834
Total Passiven	179'178	162'423

¹⁸ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

Erfolgsrechnung¹⁹

ERTRAG	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Beiträge Anlagegruppen	57'313	67'545
Rabatte auf Management Fees	-	2'120
Total Ertrag	57'313	69'665

AUFWAND	01.01. - 30.06.2024 CHF	01.01. - 30.06.2025 CHF
Rückerstattung von Rabatten auf Management Fees	-	-2'120
Organe und Anlageversammlung	-28'654	-23'210
Revisionsaufwand	-1'634	-1'654
Beiträge	-10'725	-11'925
Aufsicht	-11'316	-13'196
Verwaltungsaufwand	-4'984	-17'477
Übriger Verwaltungsaufwand	-	-83
Total Aufwand	-57'313	-69'665
Erfolg Geschäftsjahr	-	-

¹⁹ Aufgrund von Rundungen können geringfügige Rundungsdifferenzen bestehen

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch/anlagestiftung