

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Geschäftsbericht 2003



HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung
Hochhaus zur Schanze
Talstrasse 65
8001 Zürich

Briefadresse:
Postfach
8039 Zürich

Tel. 01 213 61 61
Fax 01 213 61 60
E-Mail info@hig.ch
www.hig.ch

**Die HIG
Geschäftsleitung**



Fritz Burri
Geschäftsführer



Gabriela Ciapparelli
*Assistentin der
Geschäftsleitung*



David Tobler
*Leiter Finanzen und
Controlling*

*GESCHÄFTSBERICHT 2003
HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG*

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates | 5 |
| Das Geschäftsjahr im Überblick | 6 |
| Bau- und Anlagetätigkeit | 8 |
| Vermögensrechnung | 10 |
| Ertragsrechnung | 11 |
| Anhang | 12 |
| Bericht der Kontrollstelle | 15 |
| Bericht des Schätzungsexperten | 16 |
| Wichtige Kennzahlen | 17 |
| Anlagestrategie | 18 |
| Liegenschaftenbestand | 20 |
| Entwicklung des Immobilienbestandes | 21 |
| Liegenschaftenverzeichnis | 22 |



Fantasie: In der NEW ECONOMY die einzige Begründung für den Kursanstieg einer Aktie, wenn kein rationaler Grund ausgemacht werden kann. Die Börse unterliegt in starkem Masse psychologischen Faktoren, nämlich der Fantasie der Anleger. Der Begriff wird üblicherweise in Zusammensetzungen verwendet: Übernahmefantasie, Internetfantasie, Kursfantasie.

Fantasie ausleben
heisst auch, einmal ein
Experiment zu wagen.

VORWORT DES PRÄSIDENTEN DES STIFTUNGSRATES

Kommt er nun, oder kommt er (noch) nicht? In hoher Kadenz und schon fast beängstigender Harmonie stellen Konjunkturauguren den – allenthalben längst herbeigesehnten – wirtschaftlichen Aufschwung für das nächste Jahr in Aussicht. Wie wir allerdings wissen, sind zuverlässige Prognosen über die Konjunkturentwicklung äusserst schwierig. Nun, es ist nicht an uns, in Schwarzmalerei zu machen. Denn positive Impulse sind unbestrittenerweise nötig, um den Wirtschaftskreislauf anzukurbeln. Ein Blick zurück zeigt, dass eine Strategie der Diversifikation der Risiken und die konsequente Verfolgung der anvisierten Ziele auch in Zyklen mit schwachem Wachstum zu angemessenen Resultaten führen kann.

Auch HIG baut auf eine angemessene Diversifikation und eine nachhaltige Entwicklung. So weist HIG im zurückliegenden Geschäftsjahr wiederum ein ansprechendes Ergebnis aus. Dies obwohl auch HIG von der schwachen Konjunktur und damit einhergehend von den Überkapazitäten im Bereich der Geschäftsflächen nicht verschont blieb. Die strategische Ausrichtung, wonach HIG 75 % ihres Vermögens in Wohnliegenschaften und nur 25 % in Geschäftsobjekte investiert, minimiert allerdings die entsprechenden Risiken. Auch zukünftig wird HIG ihr Immobilienportfolio und dessen Chancen und Risiken laufend überwachen und sinnvolle oder nötige Massnahmen konsequent anordnen und umsetzen. Dank Zufluss von neuen Mitteln in erfreulichem Umfang kann HIG ihre Strategie der Risikodiversifikation durch qualitatives Wachstum im Interesse ihrer Anleger weiterführen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.



Franz Steinegger, *Präsident des Stiftungsrates*



Franz Steinegger

Im Geschäftsjahr 2002/03 erwirtschaftete die HIG aus ihren Anlagen einen Reinertrag von CHF 15,64 Mio. (+16%). Die Ausschüttungsrendite beträgt 4,8%. Das Gesamtvermögen zu Verkehrswerten entwickelte sich auf CHF 494,5 Mio., was einer Zunahme von 4,4% entspricht. Der Inventarwert pro Anteil beträgt unverändert CHF 11'255.-. Die vorerwähnte Ausschüttungsrendite entspricht damit auch der Gesamt- resp. der Anlagerendite.

Per 30.09.2003 hat die akkreditierte Schätzungsexpertin die in die Bücher übernommenen Verkehrswerte wie bisher nach der Ertragswertmethode ermittelt. Im Hintergrund wurde für 2/3 des Portfolios zudem die DCF-Methode angewandt. Ein Vergleich bestätigt die ermittelten Verkehrswerte.

Entwicklung Eigenkapital

Offensichtlich haben im zurückliegenden Jahr die Anlageverantwortlichen der Vorsorgeeinrichtungen das Anlagegefäss der indirekten Immobilienanlage in ihrer Anlagestrategie stärker gewichtet. Im Einklang mit dem Gesamtmarkt sind der HIG Neugelder im Umfang von netto rund CHF 74,0 Mio. (entspricht rund 25% des Nettovermögens) zugeflossen. Da parallel dazu nicht genügend strategiekonforme Immobilien erworben werden konnten, musste HIG die Annahme von weiteren Mitteln vorübergehend zurückstellen.

Marktsituation

Ein Blick in die offiziellen Leerstandstastiken zeigt, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter akzentuiert hat. Die Städte und die Gemeinden im engeren Agglomerationsgürtel, mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind im Trend. Die Nachfrage nach Wohnungen an periphereren Standorten bleibt dagegen gedämpft. Die zurückliegenden Hypothekarzinsenkungen haben die Mietzinse in den Altbauten tendenziell sinken lassen, währenddem die Mietzinse bei Neuvermietungen und bei Neubauten anzogen.

Im Geschäftsflächenmarkt besteht – je Region in unterschiedlichem Ausmass – nach wie vor ein Überangebot bei bisher schwacher Nachfrage. Selbst an guten Citylagen blieben Objekte über längere Zeit im Angebot, ohne dass sich Mieter finden liessen. Die Mietpreise standen im Vergleich zu den Jahren 2000/01 unter Druck.

Vermietungssituation

Der Vermietungsstatus im HIG-Portfolio widerspiegelt das vorstehend gezeichnete Bild. Der Vermietungsstand der Wohnungen in den Zentren und den umliegenden Gemeinden ist gut, derjenige in den übrigen Gebieten entspricht wohl in etwa dem regionalen Niveau, ist aber verbesserungsfähig. Bei den Geschäftsflächen ist der aktuelle Vermietungsstand noch nicht in allen Liegenschaften zufriedenstellend.

Die in der Phase des Aufschwungs ausgelösten attraktiven Neubauten in Regensdorf und Basel wurden hart vom Nachfrageeinbruch getroffen. Die kommerziellen Flächen in der Clarastrasse in Basel sind per 01.10.2003 zu rund 45% vermietet. In Regensdorf dagegen konnte noch kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die bestehende Mietzinsgarantie läuft hier per Ende Oktober 2003 aus. Aufgrund der unbestrittenen Objektqualitäten und dem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis sind die beiden Objekte gut positioniert. In Anbetracht der vorerst noch zaghaften, aber immerhin spürbaren Belebung der Nachfrage dürfen deshalb im neuen Geschäftsjahr mit Zuversicht weitere Vermietungserfolge erwartet werden.

Anlagetätigkeit

Zur Umsetzung der Strategie des qualitativen Wachstums sucht HIG intensiv nach anlagetauglichen Objekten und/oder Projekten. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Liegenschaften im Wert von über CHF 3,0 Mia. geprüft. Der grösste Teil der Angebote entsprach jedoch nicht dem Anforderungsprofil der HIG. So konnte «lediglich» ein Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Winterthur erworben werden. Immerhin standen Ende des Geschäftsjahres Verhandlungen über den Erwerb von verschiedenen vielversprechenden Wohnbauprojekten in fortgeschrittenem Stadium.



Flexisten müssen nicht immer die erste Geige spielen.

Flexist: [zu lat. *flexibilis* = biegsam, geschmeidig] In der NEW ECONOMY sind Flexisten Wissensmanager. Sie verknüpfen verschiedene Wissensgebiete so, dass sie miteinander kompatibel und synergetisch nutzbar werden.

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft
in Winterthur**

Per 1. Juli 2003 konnten wir eine repräsentative Wohn- und Geschäftsliegenschaft an bester Lage in der Winterthurer Altstadt, Ecke Metz-

gasse 19 und Spitalgasse 1, erwerben. Das stattliche Haus wurde 1614 erbaut und trägt seit jeher zur malerischen Gesamtwirkung des heute noch intakten Stadtbildes bei. Der aktuelle Mieter-Mix illustriert die Hochwertigkeit der Liegenschaft. Zurzeit ist es

mit einem Laden, einem Café-/Barbetrieb, zwei Zahnarztpraxen, einer Praxis für Physio- und Sporttherapie, einem Haute-Couture-Atelier und vier Wohnungen belegt.





Überbauung Langenmatt, Mönchaltorf

Im Mai 2003 schlossen wir die Gesamt-
sanierung der 1975 erstellten Über-
bauung Langenmatt in Mönchaltorf
ab. Die Überbauung präsentiert sich
jetzt in hellem Kleid und mit moder-
nem Innenausbau.

Dank optimaler Leitungsführung
konnte die Küche in der Tiefe um
zirka 30 Zentimeter vergrößert
werden. Zu erhöhtem Wohnkomfort
und zu einer Wertsteigerung des
Gebäudes trugen ausserdem die
Sanierung und teilweise Neugestal-
tung der Bad- und WC-Anlagen, der
Lüftungen, Personenaufzüge, Roll-
läden, Fassaden, Fenster, Balkone und
Dächer bei.

Durch sorgfältiges Projektmanage-
ment blieben zwei Drittel der
Wohnungen während der gesamten
Sanierungsphase vermietet. Die kalku-
lierten Kosten wurden eingehalten.



VERMÖGENSRECHNUNG

| | per 30.09.2003 | | per 30.09.2002 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Buchwert CHF | Verkehrswert CHF | Buchwert CHF | Verkehrswert CHF |
| Aktiven | | | | |
| Liegenschaften | | | | |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 0.00 | 0.00 | 26'547'784.10 | 26'547'784.10 |
| Fertige Bauten (inkl. Land) | 480'971'115.53 | 482'947'359.00 | 443'063'787.23 | 445'047'477.00 |
| Total Liegenschaften | 480'971'115.53 | 482'947'359.00 | 469'611'571.33 | 471'595'261.10 |
| Flüssige Mittel | 10'931'928.90 | 10'931'928.90 | 1'107'746.49 | 1'107'746.49 |
| Sonstige Vermögenswerte | 639'047.62 | 639'047.62 | 969'863.64 | 969'863.64 |
| Gesamtvermögen | 492'542'092.05 | 494'518'335.52 | 471'689'181.46 | 473'672'871.23 |
| Passiven | | | | |
| Hypothekarschulden und Kredite | 110'700'000.00 | 110'700'000.00 | 166'100'000.00 | 166'100'000.00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1'855'956.43 | 1'855'956.43 | 1'487'173.28 | 1'487'173.28 |
| Rückstellungen | 17'525'000.00 | 225'000.00 | 17'625'000.00 | 225'000.00 |
| Total Fremdkapital | 130'080'956.43 | 112'780'956.43 | 185'212'173.28 | 167'812'173.28 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 362'461'135.62 | 381'737'379.09 | 286'477'008.18 | 305'860'697.95 |
| entsprechend | | | | |
| Stammvermögen | 5'000.00 | | 0.00 | |
| Liberiertes Anteilscheinkapital | 346'147'027.00 | | 272'134'147.00 | |
| Gewinnvortrag | 670'792.18 | | 911'346.33 | |
| Reinertrag des Geschäftsjahres | 15'638'316.44 | | 13'431'514.85 | |
| Geschätzte Liquidationssteuern | | 9'354'854.09 | | 9'265'438.95 |
| Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern | | 372'382'525.00 | | 296'595'259.00 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 31'714 | | 25'138 |
| Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung | | 11'255.00 | | 11'255.00 |
| Veränderung des Nettovermögens | | | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | | | | 296'595'259.00 |
| Ausschüttung GJ 2001/02 | | | | -13'667'069.00 |
| Netto Zeichnung | | | | 74'012'880.00 |
| Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos | | | | -100'000.00 |
| Laufender Ertrag | | | | 15'638'316.44 |
| Veränderung Liquidationssteuern | | | | -89'415.14 |
| Schätzungsveränderung | | | | -7'446.30 |
| Nettovermögen per 30.09.2003 | | | | 372'382'525.00 |

ERTRAGSRECHNUNG

| | 01.10.2002–30.09.2003 CHF | 01.10.2001–30.09.2002 CHF |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ertrag | | |
| Mietzinseinnahmen | 29'485'543.20 | 29'084'544.70 |
| Aktivzinsen und übrige Erträge | 918'636.25 | 333'234.95 |
| Aktiviert Bauzinsen | 0.00 | 0.00 |
| Total Ertrag | 30'404'179.45 | 29'417'779.65 |
| Aufwand | | |
| Passivzinsen | 4'605'505.10 | 5'542'969.00 |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen | 2'451'620.40 | 2'704'902.20 |
| Ausserordentlicher Unterhalt | 3'259'061.00 | 1'672'570.36 |
| Liegenschaftsverwaltung | | |
| Liegenschaftenaufwand | 1'022'572.92 | 1'226'237.90 |
| Verwaltungsaufwand | 1'358'276.85 | 1'338'376.90 |
| Revisions- und Schätzungskosten | 169'282.05 | 198'465.00 |
| Reglementarische Vergütung | 1'483'555.00 | 1'421'167.08 |
| Abschreibungen auf Liegenschaften | | |
| Bildung pauschale Wertberichtigung | 0.00 | 0.00 |
| Entnahme aus Rückstellungen | 0.00 | 0.00 |
| Rückstellungen | | |
| Zuweisungen | 2'250'000.00 | 1'850'000.00 |
| Entnahmen | -2'350'000.00 | -650'000.00 |
| Übrige Aufwendungen | 515'989.69 | 681'576.36 |
| Total Aufwand | 14'765'863.01 | 15'986'264.80 |
| Reinertrag des Rechnungsjahres | 15'638'316.44 | 13'431'514.85 |
| Gewinnvortrag | 675'792.18 | 911'346.33 |
| Verfügbarer Reinertrag | 16'314'108.62 | 14'342'861.18 |
| Verwendung des Reinertrages | | |
| Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Reinertrag wie folgt zu verwenden: | | |
| Ausschüttung pro Anteil | 540.00 | 540.00 |
| Total Ausschüttung | 15'441'455.00 | 13'667'069.00 |
| Stammvermögen | 5'000.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 867'653.62 | 675'792.18 |
| Total Reinertrag | 16'314'108.62 | 14'342'861.18 |

ALLGEMEINE ANGABEN

Stiftungszweck

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Anteile erwerben können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der zweiten Säule sowie steuerbefreite Finanzierungs-Stiftungen, Anlagestiftungen und patronale Wohlfahrtsfonds mit dem Zweck der Vorsorge für Alter, Invalidität und Tod. Die HIG investiert die ihr zufließenden Gelder in schweizerische Immobilien. Sie ist bestrebt, ein hochwertiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Anlegern eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

Organe der Anlagestiftung

Anlegerversammlung

Stiftungsrat

| | |
|---------------------|--|
| Franz Steinegger | Flüelen, Präsident des Stiftungsrates |
| Thomas Rychen | Bern, Vizepräsident des Stiftungsrates |
| Peter Baur | Unternehmensberater, Forch |
| Karl W. Bollmann | Rüschlikon |
| Marcel Dorer | Geschäftsführer Anlagen der PVST und der Patronalstiftung der Siemens Building Technologies AG, Zürich |
| Peter Grüschow | Generaldirektor und Delegierter des Verwaltungsrates der Siemens Schweiz AG, Zürich |
| Bernard Illi * | Direktor der Schindler Holding und der Schindler Management AG, Ebikon |
| Aldo Leonardi * | Geschäftsführer Real Estate, Siemens Building Technologies AG, Zürich |
| Dr. Wilfried Rutz * | Delegierter des Verwaltungsrates der Debrunner Koenig Holding AG, St. Gallen |
| Daniel Zülle | Leiter Immobilien und Rechnungswesen der Pensionskasse des Kantons Zug, Zug |

* Mitglieder des Anlageausschusses

Kontrollstelle: BDO Visura, Solothurn

Schätzungsexperten: KPMG Fides, Zürich

Grundsätze des Rechnungswesens und der Rechnungslegung

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach den Vorschriften des Obligationenrechts (OR). Die Jahresrechnung, bestehend aus Vermögens-, Ertragsrechnung und Anhang, vermittelt einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Stiftung. Die Mehrwerte aufgrund einer Verkehrswertbetrachtung am Bilanzstichtag sind in der Vermögensrechnung offengelegt.

VERMÖGENSANLAGEN UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsätze und Organisation der Vermögensanlage

Der Stiftungsrat legt die strategische Ausrichtung der Stiftung fest und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Die einzelnen Anlageentscheide trifft der Anlageausschuss auf Antrag der Geschäftsleitung. Der Stiftungsrat überwacht die Einhaltung der Richtlinien. Die gewählte Anlagestrategie fokussiert ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum bei einer angemessenen Rendite. Die Anforderungen nach Sicherheit und Liquidität der Anlagen sind gebührend zu beachten.

Bewertungsgrundsätze

Nachstehende Bewertungsgrundsätze (für die Buchwerte) wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt:

| Bilanzposition | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze |
|---|--|
| Nicht aufgeführte Positionen (z. B. Bankguthaben, Rechnungsabgrenzung usw.) | Nominalwert |
| Immobilien | Ertragswertmethode (siehe Kurzbericht des Schätzungsexperten auf Seite 16) |
| Liquidationssteuern | Berücksichtigt werden die bei einem Verkauf anfallenden Steuern (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern) |

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSRECHNUNG PER 30.09.2003

Liegenschaftenbestand

Der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen beläuft sich auf 97,7%. Nach dem Abschluss der Projekte Business Box in Regensdorf und Clarastrasse 17 in Basel sowie der Neuakquisition Metzggasse 19/Spitalgasse 1 in Winterthur beträgt der Verkehrswert der fertigen Bauten und der Verkehrswert des gesamten Portfolios CHF 482,9 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von 2,4 Prozent. Im Geschäftsjahr 2002/03 wurden keine Liegenschaften verkauft.

Fremdkapitalverschuldung

Dank den zahlreichen Neuzeichnungen im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten unter anderem die Hypothekarschulden und Kredite um CHF 55,4 Mio. auf CHF 110,7 Mio. reduziert werden. Der Fremdfinanzierungsgrad beläuft sich neu auf 23,0% vom Buchwert

und 22,9% vom Verkehrswert. Per 30.09.2003 beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 3,76%. Rund ein Drittel der Hypothekarschulden und Kredite wird in den nächsten 24 Monaten fällig, die restlichen Verpflichtungen basieren auf langfristigen festen Vorschüssen.

Rückstellungen

Den Rückstellungen wurden im Geschäftsjahr 2002/03 einerseits CHF 2 Mio. für zukünftige Renovationen und CHF 250'000 für die Ablösung der WEG-Verpflichtungen in Rüthi und Safenwil zugewiesen und andererseits CHF 2'350'000 für die abgeschlossenen Sanierungen in Mönchaltorf und Hinterkappelen sowie für die noch laufende Sanierung in Baden entnommen. Das Delkredere wurde auf CHF 225'000 belassen.

Inventarwert (nach Ausschüttung) per 30.09.2003

Der aktuelle Inventarwert wurde durch die Verkehrswertschätzungen per 30.09.2003 bestätigt und beträgt für das neue Geschäftsjahr 2003/04 somit unverändert CHF 11'255.00 pro Anteil.

Gewinnausschüttung/Performance/Gewinnvortrag

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung schlagen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 540.00 pro Anteil vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4,8% (Vorjahr 4,8%). Bei unverändertem Inventarwert ergibt sich somit eine Gesamtperformance von 4,8% im Vergleich zu 5,0% im Vorjahr. Bei Annahme des Antrages für die Gewinnverwendung beträgt das Total der Ausschüttung CHF 15'441'455.00, und CHF 867'653.62 werden auf die neue Rechnung vorgetragen. Gemäss den Bestimmungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen wurde das Stammvermögen per 01.07.2003 separat ausgewiesen und dem Gewinnvortrag entsprechend belastet.



*Wer den Gang auf das
Parkett wagt, empfängt
mehr Applaus.*

Parkett: In der NEW ECONOMY die Bezeichnung für den klassischen Börsensaal, so wie wir ihn aus dem Fernsehen kennen: Massenhaft hektische, verschwitzte Leute, die sich kryptische Codes zubrüllen.

Anteilscheinkapital

Den Neuzeichnungen, Aufstockungen und Reinvestitionen von 8'088 Anteilen stehen in der abgelaufenen Periode 1'512 Kündigungen beziehungsweise Rückzahlungen gegenüber. Die Zunahme von 6'576 Anteilen (+ 26,2 Prozent) entspricht einem Mittelzufluss von CHF 74,0 Mio. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 30.09.2003 beläuft sich auf 31'714 Anteile.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGSRECHNUNG VOM 01.10.2002–30.09.2003

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von heiz- und betriebskostenrelevanten Umsätzen dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die effektiven Mietzinseinnahmen um rund CHF 400'000 zu. Die Verbesserung von 1,4% ist mit den neuen Liegenschaften in Winterthur (Obergasse erstmals über 12 Monate und Metzg-/Spitalgasse per 01.07.2003) und Basel sowie den laufenden Mietzinserhöhungen (Indexanpassungen und Anpassungen bei Wiedervermietungen) zu erklären.

Leerstände

Per 30.09.2003 standen 44 Wohnungen bzw. 2,7% des Wohnungsbestandes (inkl. Leerstand Mönchaltorf infolge Sanierung) leer. Bei 62% der Liegenschaften waren sämtliche Wohnungen vermietet. Bei den Gewerbeliegenschaften fallen hauptsächlich die leerstehenden Flächen in Basel und Regensdorf ins Gewicht. Intensive Vermietungsbemühungen, individuelle und flexible Angebote sowie die für nächstes Jahr prognostizierte Verbesserung des wirtschaftlichen Umfeldes sollten dazu beitragen, dass laufende Verhandlungen zu Ende geführt und entsprechende Mietverträge abgeschlossen werden können.

Verzinsung Fremdkapital

Dank dem Abbau der Hypotheken und Kredite um über 30 Prozent und den nach wie vor sehr tiefen Zinssätzen an den Kapitalmärkten konnten die Passivzinsen im Vergleich zur Vorperiode um rund CHF 940'000 reduziert werden.

Verwaltungsintensität des Portfolios

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen, den Liegenschafts- und den Verwaltungsaufwand belaufen sich auf total CHF 4,83 Mio. Im Verhältnis zu den effektiven Mietzinseinnahmen ergibt sich eine Verwaltungsintensität des Portfolios von 16,4%.

Ausserordentlicher Aufwand

Rund CHF 2,35 Mio. des ausserordentlichen Unterhaltes sind auf die Sanierungen in Mönchaltorf, Hinterkappelen und Baden zurückzuführen. Bei allen Sanierungen fielen bzw. fallen die Kosten im Rahmen des Voranschlages an.

Reinertrag 2002/03

Der Reinertrag beträgt im Geschäftsjahr 2002/03 CHF 15,64 Mio.; dies entspricht einer Steigerung um 16,43% und ermöglicht eine Ausschüttungsrendite von 4,8%.

K O M M I S S I O N E N

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| Zeichnungsfee | 1-3% (je nach Zeichnungsvolumen) |
| Rücknahmefee | keine |
| Managementfee | 0,3% der Aktiven zum Verkehrswert |

*Wo Synergien wirken,
finden alle ihren Platz.*

Synergie: [zu griech. *synergia* = Mit-, Zusammenarbeit] Das Prinzip $1+1=3$ oder: Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile. Bedeutet in der NEW ECONOMY, dass das aus einer Fusion entstandene Unternehmen mehr wert ist als der addierte Wert der einzelnen Unternehmen vorher.

BERICHT DER KONTROLLSTELLE ZUR
JAHRRECHNUNG 2002/03

Solothurn, 22. Oktober 2003

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Ertragsrechnung und Anhang), Geschäftsführung und Vermögensanlage der HIG Immobilien Anlage Stiftung für das am 30. September 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

BDO Visura

Hansjörg Stöckli

dipl. Wirtschaftsprüfer

Jürg Krebs

leitender Revisor, dipl. Wirtschaftsprüfer

Als unabhängige Bewertungsexpertin haben wir auftragsgemäss den Liegenschaftenbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2003 bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und neben der herkömmlichen Verkehrswertermittlung zusätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode bewertet. Die Bewertung der restlichen Liegenschaften erfolgte desktopmässig.

Für die Ermittlung der im Geschäftsbericht abgebildeten Verkehrswerte wird die Ertragswertmethode angewandt. Der Ertragswert basiert auf den Mieterträgen per 1. Oktober 2003. Die Mieterträge werden je Objekt individuell kapitalisiert, unter Berücksichtigung der nachhaltigen Kosten für Kapital, Bewirtschaftung und Unterhalt, Fondsäufnungskosten für die künftigen Sanierungen sowie der Risiken für Leerstand und Mietzinsverluste. Berücksichtigt ist die Tatsache, dass bei fast allen Objekten die gesetzlich zulässigen Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden. Erwartete, voraussichtlich anfallende Investitionskosten für nicht wertvermehrende aperiodische Sanierung und Instandhaltung sind angemessen berücksichtigt.

Der Verkehrswert entspricht definitionsgemäss dem «fair value» oder «Marktwert», d.h. dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen

Geschäftspartnern zu einem definierten Zeitpunkt ohne Zeitdruck gehandelt werden kann.

Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufes oder Einzelverkaufs aller Objekte dar, weil der Verkauf der Gesamtheit voraussichtlich markt- und damit wertbeeinflussende Wirkung entfalten würde. Es wurden keine Abzüge für bei einem Verkauf anfallende Kosten (Verkaufsaktivitäten, Vermittlung, Handänderungsgebühren, Steuern, etc.) gemacht. Hinsichtlich den Liegenschaften in Rüthi SG und Safenwil sind neu die Verkehrswerte abzüglich der WEG-Finanzierungen (Bundesgelder) ausgewiesen.

Parallel zur herkömmlichen Verkehrswertermittlung wurden 15 Objekte nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Es zeigt sich, dass die DCF-Werte minim über den nach herkömmlicher Bewertungsmethode ermittelten Verkehrswerten liegen. Die im Jahre 2002 ermittelten DCF-Werte von 14 Objekten wurden in diesem Jahr als Vergleichswerte nachgeführt. Die DCF-Werte bei diesen Objekten haben sich gegenüber dem Vorjahr gesamthaft leicht erhöht.

Die Verkehrswerte der von uns bewerteten Objekte betragen CHF 431'339'995, jene aller Objekte, inklusive der kürzlich erworbenen Liegenschaft in Winterthur, der fertig gestellten Überbauungen in Bern und

Basel sowie das im erweiterten Rohbau fertig erstellte Objekt in Regensdorf (value at cost) belaufen sich gesamthaft auf CHF 482'947'359. Die einzelnen Mieterträge im Verhältnis zu den entsprechenden Verkehrswerten ergeben Bruttorenditen von 6,02% bis 8,99%.

Zürich, 13. Oktober 2003

KPMG Fides

Reto Schär Heinrich Wessa
Senior Manager Senior Manager

WICHTIGE KENNZAHLEN

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettovermögen CHF | 280'590'595.– | 298'106'078.– | 298'328'114.– | 296'595'259.– | 372'382'525.– |
| Ausschüttung CHF | 518.– | 518.– | 490.– | 540.– | 540.– |
| Direktrendite | 4.5 % | 4.5 % | 4.25 % | 4.8 % | 4.8 % |
| Anlagerendite | 4.5 % | 4.5 % | 1.8 % | 5.0 % | 4.8 % |
| Inventarwert nach Ausschüttung | 11'515.– | 11'515.– | 11'230.– | 11'255.– | 11'255.– |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 23'345 | 24'790 | 25'463 | 25'138 | 31'714 |
| Anzahl Anleger | 237 | 228 | 218 | 216 | 218 |

Anteilscheinkapital 01.10.2002–30.09.2003

| | Anteile | CHF |
|---|---------------|-----------------------|
| Stand per 01.10.2002 | 25'138 | 272'134'147.00 |
| Neuzeichnungen | 5'355 | 60'270'525.00 |
| Aufstockungen | 1'998 | 22'487'490.00 |
| Reinvestitionen | 735 | 8'272'425.00 |
| Rückzahlungen/Kündigungen | -1'512 | -17'017'560.00 |
| Stand per 30.09.2003 | 31'714 | 346'147'027.00 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | | 0.00 |

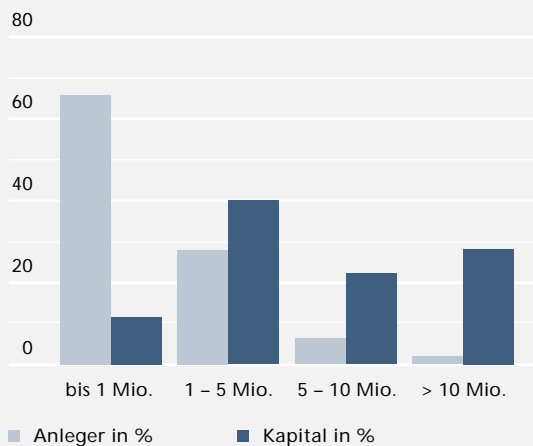
Übersicht Hypothekarschulden und Kredite

Gliederung nach Zinssätzen

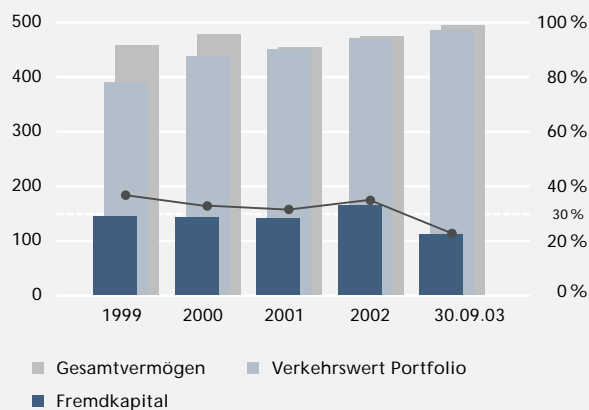
| | 30.09.2002 | | 30.09.2003 | |
|-----------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | CHF | % | CHF | % |
| Fester Vorschuss bis 3.0 % | 55'400'000 | 33.4 | 0 | 0.0 |
| Fester Vorschuss bis 3.25 % | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| Fester Vorschuss bis 3.5 % | 15'700'000 | 9.5 | 15'700'000 | 14.2 |
| Fester Vorschuss bis 3.75 % | 20'000'000 | 12.0 | 20'000'000 | 18.1 |
| Fester Vorschuss bis 4.0 % | 65'000'000 | 39.1 | 65'000'000 | 58.7 |
| Fester Vorschuss über 4.0 % | 10'000'000 | 6.0 | 10'000'000 | 9.0 |
| Total | 166'100'000 | 100.0 | 110'700'000 | 100.0 |

Per 30.09.2003 beträgt der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz 3.76 %

Anlegerstruktur per 30.09.2003



Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital



Im Grundsatz investiert HIG die ihr anvertrauten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage in direkt gehaltene, hochwertige schweizerische Immobilienwerte. Zur Verbesserung der Liquidität hält HIG auch so genannte «liquide» Anlagen.

Bei den als langfristig geltenden Anlagen sind Anlagevolumina bis ca. CHF 40,0 Mio/Einheit vorgesehen. Zur besseren Handelbarkeit sind bei den liquiden Anlagen die Anlagevolumina von CHF 3,0 bis CHF 7,0 Mio/Einheit limitiert. Die regionale Ausrichtung ist in der nebenstehenden Grafik abgebildet.

Strategisch investiert HIG 75% des Vermögens in Wohn- und 25% in Geschäftsliegenschaften. Mischbauten sind zuge-

lassen. Bauland, angefangene Bauten und mit Baurechten belastete Immobilien dürfen zusammen höchstens 10% des Anlagevermögens ausmachen. HIG investiert nicht in Hotelbetriebe, Fabrikliegenschaften, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen.

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt, wobei Miteigentum, Stockwerkeigentum, Bauten im Baurecht zulässig sind. Vorübergehend dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden. Als obere Limite, die nicht überschritten werden soll, sind hierfür 10% des Anlagevermögens fixiert.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist gestattet. Die strategische Quote beträgt 25% vom Immobilienvermögen zu Verkehrswerten. Die Belastung darf 40% nicht übersteigen.

HIG ist offen für Sacheinlagegeschäfte, sofern die Liegenschaften dem Anforderungsprofil entsprechen und dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Objektevaluation stehen Kriterien wie «Marktfähigkeit der Objekte, Nachhaltigkeit der Anlage, Erzielung einer marktkonformen Rendite und Sicherheit durch Risikodiversifikation» im Vordergrund. Weitere Kriterien sind:

Objektstruktur

- Ausgewogene, nachfragegerechte Wohnungs-/Flächenstruktur
- Hohe Flexibilität und Effizienz bei Geschäftsbauten

Alter/Bausubstanz

- Vorzugsweise jüngere oder sanierte Objekte mit gesunder Substanz
- Sanierungsbedürftige Objekte bedingen ein angemessenes Potenzial

- Altstadtbauten
- Baubewilligte oder bewilligungsreife Projekte

Vermietung

- Guter Mietermix
- Mietzins marktgerecht

Investitionsvolumen

- Bandbreite CHF 3,0 Mio. bis CHF 40,0 Mio. pro Investitionseinheit

Mikrolage

- Verkehrstechnisch (öffentlich/individuell) und infrastrukturell gut erschlossen
- Attraktive Lage/Umgebung (für Geschäftsbauten zentrale Standorte)

Rendite

- Bei Erwerb angestrebte Nettorendite >5%

Strategie – Regionale Umsetzung Wohnliegenschaften*

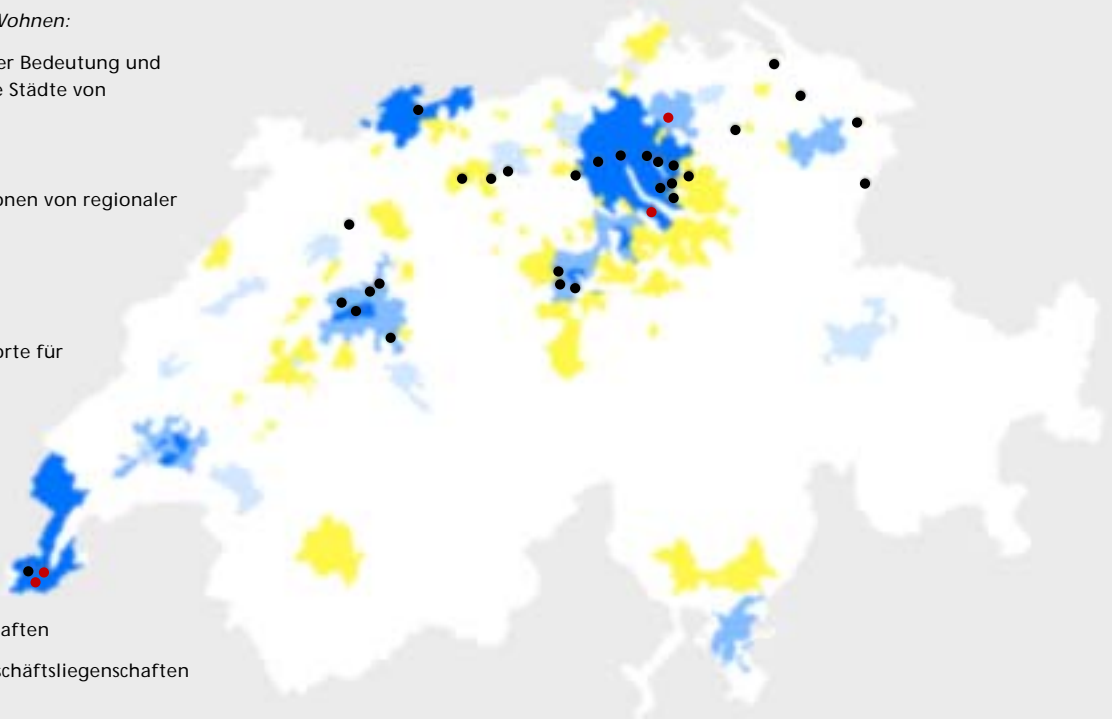
Langfristige und liquide Anlagen Wohnen:

- Grossstädte von internationaler Bedeutung und deren Agglomerationen sowie Städte von nationaler Bedeutung
- Agglomerationen der Städte
- Mittelstädtische Agglomerationen von regionaler Bedeutung

Liquide Anlagen Wohnen:

- Zusätzliche potenzielle Standorte für liquide Anlagen Wohnen

- HIG-Standorte Wohnliegenschaften
- HIG-Standorte Wohn- und Geschäftliegenschaften



Strategie – Regionale Umsetzung Geschäftliegenschaften*

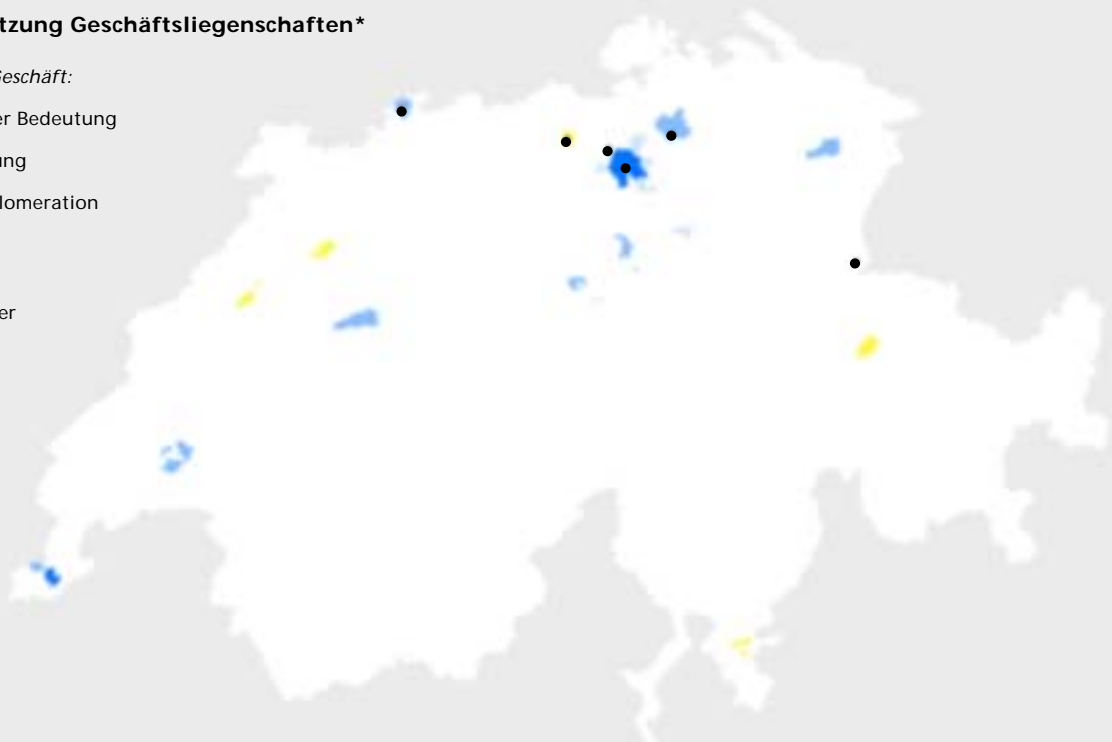
Langfristige und liquide Anlagen Geschäft:

- Grossstädte mit internationaler Bedeutung
- Städte mit nationaler Bedeutung
- Ausgewählte Gemeinden Agglomeration Zürich und Genf

Liquide Anlagen Geschäft:

- Mittelstädte mit überregionaler Bedeutung

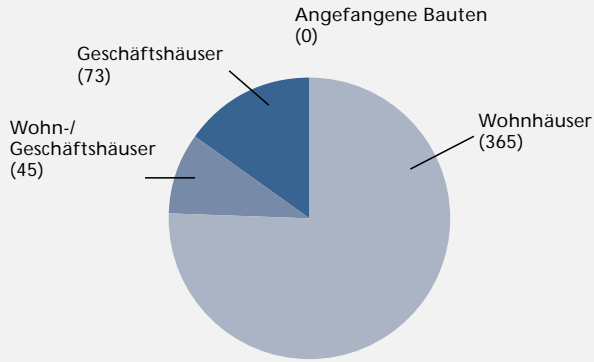
- HIG-Standorte Geschäftliegenschaften



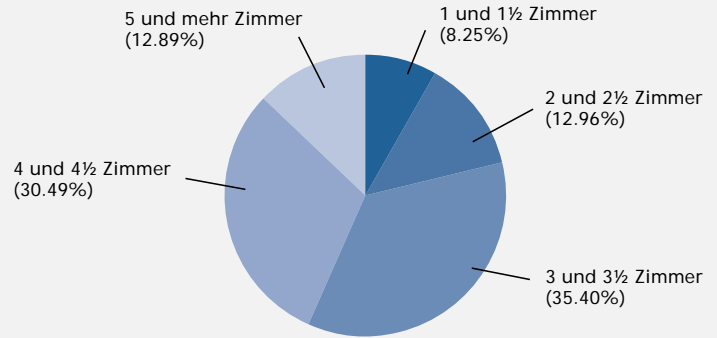
*) Regionendefinition gemäss ETH Zürich

LIEGENSCHAFTENBESTAND

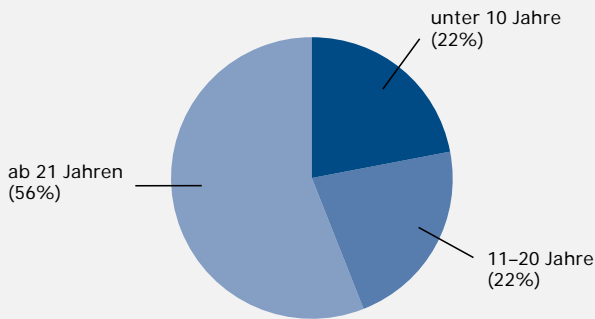
**Aufstellung nach Liegenschaften-Kategorien
(Verkehrswert in Mio. Franken)**



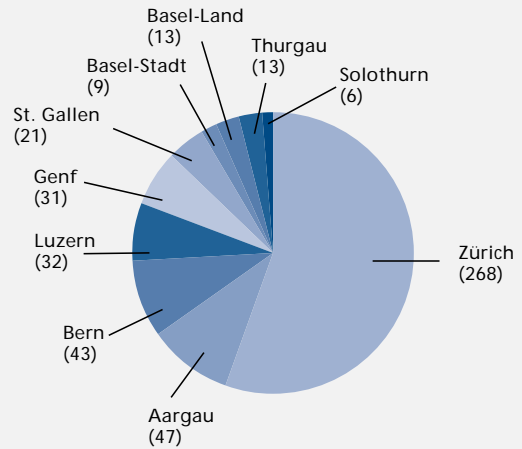
Aufstellung nach Wohnungsgrößen (prozentual)



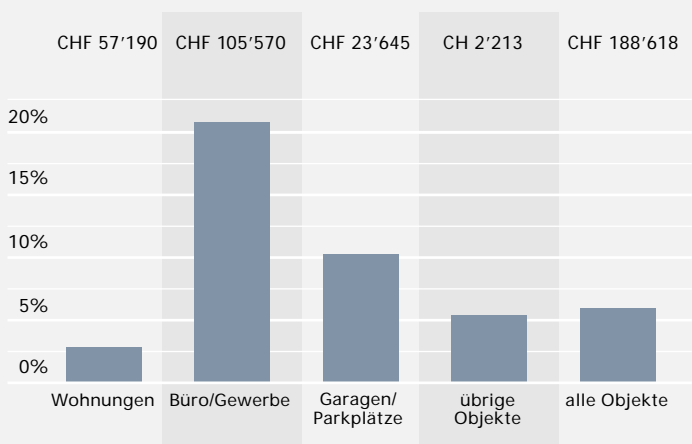
Aufstellung nach Alter (prozentual)



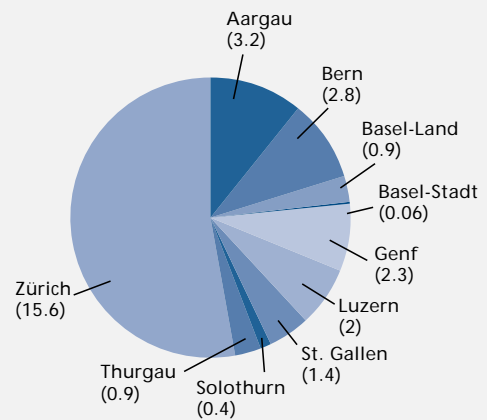
Aufstellung nach Kantonen (Verkehrswert in Mio. Franken)



Leerstände 2002/03 im Durchschnitt pro Monat



Mietzinseinnahmen nach Kantonen in Mio. Franken



ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Liegenschaften/Bauvorhaben

Investitions-
volumen

Käufe

Winterthur, Metzggasse 19/Spitalgasse 1 CHF 5,7 Mio.

Verkäufe

keine

Bauprojekte

Fertig gestellte:

Mönchaltorf, Langenmatt 14-18 / 20-28

Gesamtsanierung CHF 6,3 Mio.

Hinterkappelen, Kappelenring 4

Fenstersanierung CHF 1,0 Mio.

Laufende:

Baden, Mäderhof

Kernzonensanierung CHF 1,3 Mio.

Neu: keine

Nur wer den **Stand-by-Modus** beherrscht, verpasst seinen Einsatz nicht.

Stand-by-Modus: In der NEW ECONOMY die Bezeichnung für die Availability, die zivilisationsethische Norm des immer auf Abruf Bereitstehens. Mit Handy und Laptop hat sich die Kommunikationstechnologie zum ersten Mal von festen Standorten emanzipiert und normalisiert die gesellschaftliche Erwartung ständiger Verfüg- und Erreichbarkeit.

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30.09.2003

| Ort Strasse | Baujahr | Teil-/Gesamtsanierung | Grundstücksfläche m ² | Anzahl Liegenschaften | Wohnungen mit | | | | | Total Wohnungen | Läden | Restaurants |
|---|---------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|-------------|
| | | | | | 1 und 1½ Zimmer | 2 und 2½ Zimmer | 3 und 3½ Zimmer | 4 und 4½ Zimmer | 5 und 5½ Zimmer | | | |
| Fertige Bauten | | | | | | | | | | | | |
| Wohnhäuser | | | | | | | | | | | | |
| Amriswil Säntiblickstrasse 9-13 | 1974 | 1998 | 2464 | 3 | | | 18 | 8 | | 26 | | |
| Bern Weissenbühlweg 40 | 2000 | | 3241 | 1 | | 4 | 14 | 18 | 4 | 40 | | |
| Dübendorf Libellenweg 1-15 | 1994 | | 6870 | 8 | | 18 | 14 | 22 | | 54 | | |
| Esslingen Grünigerstrasse 2-8 | 1980 | | 2742 | 4 | | 6 | 15 | 4 | 3 | 28 | | |
| Greifensee «Ocht» Burstwiesenstrasse 65-69 (A) | 1975 | | 3216 | 3 | | | | | 43 | 43 | | |
| Burstwiesenstrasse 37-43 (E) | 1974 | | 4457 | 4 | | | | | 55 | 55 | | |
| Sandbühlstrasse 18-24 (H) | 1974 | | 3143 | 4 | 3 | 3 | 11 | 21 | 4 | 42 | | |
| Sandbühlstrasse 40-46 (L) | 1974 | | 3917 | 4 | | | 30 | | | 30 | | |
| Genf Chemin Champ d'Anier 5 | 1971 | | 442 | 1 | | | 8 | | 16 | 24 | | |
| Grenchen Moosstrasse 2+6 | 1971 | 98/01 | 826 | 2 | 6 | 3 | 9 | | | 18 | | |
| Hermetschwil-Staffeln Rigiweg 1/Stafflerstrasse 20-24 | 1994 | | 11333 | 4 | | 23 | 23 | 23 | | 69 | | |
| Hinterkappelen Kappelenring 4 | 1973 | 2003 | 4361 | 1 | 15 | 15 | 15 | 17 | 1 | 63 | | |
| Horw Spitzberglistrasse 2 | 1973 | 96/97 | 3572 | 1 | 1 | 9 | 18 | 9 | | 37 | | |
| Kappel Grossmatt 6/8/8a | 1990 | | 2957 | 2 | | | 1 | 12 | | 13 | | |
| Kreuzlingen Seetalstrasse 46+48 | 1981 | | 1930 | 2 | | | 4 | 8 | 4 | 16 | | |
| Kriens Obnauerstrasse 5+7 | 1984 | | 2818 | 2 | | 5 | 15 | 5 | | 25 | | |
| Littau Säntishof 2-12 | 1998 | | 8416 | 6 | | | 26 | 28 | | 54 | | |
| Mönchaltorf «Langenmatt» Langenmattstrasse 14-18 (A) | 1975 | 2003 | 3128 | 3 | | | 3 | 5 | 18 | 26 | | |
| Langenmattstrasse 20-28 (B) | 1975 | 2003 | 4938 | 5 | | | 11 | 12 | 20 | 43 | | |
| Moosseedorf Lenzenholestrasse 2-6 | 1972 | 1998 | 2798 | 3 | | 3 | 19 | | | 22 | | |
| Münsingen Löwenmatte 39/41 | 1972 | 1998 | 2101 | 2 | | | 8 | 8 | | 16 | | |
| Oberentfelden Schönenwerderstrasse 57+59 | 1992 | | 5537 | 2 | 3 | 24 | 5 | 3 | | 35 | | |
| Oetwil am See 1 Aronenweg 13-17 | 1996 | | 4668 | 3 | 2 | 6 | 4 | 15 | 3 | 30 | | |
| Oetwil am See 2 Aronenweg 7-11 | 1997 | | 4415 | 3 | 1 | 1 | 9 | 17 | | 28 | | |
| Pratteln Längstrasse 11 | 1972 | 92-99 | 6465 | 1 | 15 | | 45 | 16 | | 76 | | |

| Büros, Praxen | Garagen/Einstell- und Abstellplätze | Diverses | Total Mietobjekte | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.02 bis 30.09.03 | Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a. o. Unterhalt) |
|---------------|-------------------------------------|----------|-------------------|---------------|-----------------------|------------------|--|---|
| | 26 | | 52 | 4'950'100.00 | 4'896'235.00 | 4'050'000.00 | 277'192.60 | 5.78% |
| 3 | 37 | 3 | 83 | 17'753'313.10 | 13'500'000.00 | 17'753'313.00 | 1'068'259.45 | 5.46% |
| | 60 | 10 | 124 | 19'683'234.90 | 13'302'000.00 | 18'940'000.00 | 1'191'939.55 | 5.44% |
| | 28 | 3 | 59 | 4'650'000.00 | 4'941'000.00 | 6'380'000.00 | 429'154.05 | 5.47% |
| | 46 | 14 | 103 | 7'546'100.00 | 10'831'154.00 | 10'810'000.00 | 731'111.00 | 5.67% |
| | 72 | 1 | 128 | 12'392'800.00 | 14'991'627.00 | 14'590'000.00 | 1'049'025.20 | 6.07% |
| | 51 | 3 | 96 | 8'317'700.00 | 9'822'800.00 | 9'260'000.00 | 710'085.85 | 6.39% |
| | 38 | 6 | 74 | 5'651'400.00 | 7'699'136.00 | 6'510'000.00 | 504'594.35 | 6.52% |
| | 24 | 1 | 49 | 4'521'000.00 | 5'500'000.00 | 6'960'000.00 | 501'819.55 | 5.58% |
| | 18 | | 36 | 1'983'000.00 | 2'589'600.00 | 2'080'000.00 | 135'289.80 | 5.05% |
| | 97 | 17 | 183 | 15'057'000.00 | 12'556'000.00 | 15'760'000.00 | 1'049'042.60 | 5.73% |
| | 56 | | 119 | 9'798'490.05 | 11'916'100.00 | 11'870'000.00 | 793'342.85 | 5.23% |
| | 31 | 1 | 69 | 9'655'600.00 | 6'538'000.00 | 10'050'000.00 | 601'073.15 | 5.38% |
| | 13 | 1 | 27 | 3'945'600.00 | 4'332'947.00 | 3'660'000.00 | 233'729.55 | 5.10% |
| | 24 | | 40 | 3'022'400.00 | 3'553'000.00 | 2'750'000.00 | 215'207.35 | 6.13% |
| | 24 | 1 | 50 | 5'535'200.00 | 4'971'000.00 | 5'090'000.00 | 399'820.00 | 6.62% |
| | 61 | 15 | 130 | 17'558'250.00 | 14'725'000.00 | 17'040'000.00 | 1'042'758.55 | 5.42% |
| | 45 | 1 | 72 | 6'524'176.00 | 5'895'000.00 | 8'760'000.00 | 339'272.70 | 2.79% |
| | 61 | | 104 | 10'680'444.95 | 10'044'000.00 | 13'610'000.00 | 573'173.15 | 3.25% |
| | 29 | | 51 | 3'183'700.00 | 3'657'000.00 | 4'180'000.00 | 251'704.35 | 5.23% |
| | 12 | | 28 | 2'575'900.00 | 2'660'938.00 | 3'120'000.00 | 217'848.40 | 5.83% |
| | 36 | 5 | 76 | 7'706'900.00 | 8'983'000.00 | 7'100'000.00 | 448'924.15 | 5.46% |
| | 46 | 7 | 83 | 11'511'600.00 | 8'172'000.00 | 10'270'000.00 | 639'240.60 | 5.61% |
| | 40 | 4 | 72 | 10'479'500.00 | 7'587'000.00 | 9'590'000.00 | 592'180.45 | 5.55% |
| | | 134 | 210 | 15'698'820.45 | 15'281'000.00 | 13'130'000.00 | 884'609.15 | 5.50% |

| Ort Strasse | Baujahr | Teil-/Gesamtsanierung | Grundstücksfläche m ² | Anzahl Liegenschaften | Wohnungen mit | | | | | Total Wohnungen | Läden | Restaurants |
|--|--------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------|
| | | | | | 1 und 1½ Zimmer | 2 und 2½ Zimmer | 3 und 3½ Zimmer | 4 und 4½ Zimmer | 5 und 5½ Zimmer | | | |
| Riedikon-Uster Alte Blindenholzstrasse 1-5 / Blindenholzstrasse 71-75 | 1996 | | 5627 | 6 | 4 | 12 | 8 | 28 | | 52 | | |
| Rorschacherberg Wiesentalstrasse 9 | 1972 | | 4008 | 1 | 12 | 12 | 23 | 24 | | 71 | | |
| Rüthi SG Wiesstrasse 1025-5/1027-3 | 1983 | | 2575 | 2 | | | 8 | 8 | | 16 | | |
| Safenwil 1 Brühlstrasse 9-15 | 1987 | | 6343 | 2 | | 1 | 9 | 14 | 4 | 28 | | |
| Safenwil 2 Brühlstrasse 17-25 | 1989 | | 5587 | 2 | | 2 | 10 | 15 | 7 | 34 | | |
| Sirnach Untermattstrasse 8-10 | 1974 | 1999 | 4238 | 4 | | | 16 | 16 | | 32 | | |
| Urdorf Im Chlösterli 11-21 | 1997 | | 5312 | 6 | | 6 | 21 | 15 | | 42 | | |
| Urtenen-Schönbühl Grubenstrasse 100-110 | 1974 | 2000 | 4827 | 6 | | 3 | 18 | 15 | | 36 | | |
| Uster Bachgasse 32-34 | 1981 | | 2567 | 2 | | 6 | 6 | 8 | | 20 | | |
| Volketswil-Hegnau «Grindel 1» Grindelstrasse 41-51 | 1985 | | 6949 | 6 | | 6 | 18 | 22 | 4 | 50 | | |
| Volketswil-Hegnau «Grindel 2» Grindelstrasse 53-61 | 1987 | | 7093 | 5 | | 4 | 18 | 21 | 3 | 46 | | |
| Wetzikon «Langfurren» Kreuzackerstrasse 36-42 / Langfurrenstrasse 1-7 | 1983 | | 8809 | 8 | 4 | 12 | 36 | 16 | | 68 | | |
| Zürich-Albisrieden Wydäckerring 61/65/73 | 1976 | | 4097 | 3 | 49 | | | | | 49 | | |
| Zürich-Leimbach Sihlweidstrasse 58-64 | 1971 | 1990/94 | 5831 | 4 | 6 | 10 | 17 | 12 | 4 | 49 | | |
| Total fertige Bauten / Wohnhäuser | | | | 131 | 121 | 194 | 533 | 465 | 193 | 1'506 | 0 | 0 |
| Wohn-/Geschäftshäuser | | | | | | | | | | | | |
| Genf Fort-Barreau 15 | 1992 | | 2903 | 1 | | 7 | 6 | 4 | 2 | 19 | 2 | |
| Vernier Avanchet-Parc: Grand-Bay 20 Avanchet-Parc: Grand-Bay 21 | 1975 1977 | | 4650 | 1 1 | 8 | 56 | 1 | | | 65 | 15 | 1 |
| Wädenswil Zugerstrasse 2 / Seestrasse 115 | 1992 | | 1907 | 1 | 1 | 13 | 8 | 1 | 1 | 24 | 7 | |
| Winterthur Metzggasse 19/Spitalgasse 1 | 1614 | 1985 | 551 | 1 | | 1 | 2 | 1 | | 4 | 2 | 1 |
| Total fertige Bauten / Wohn-/Geschäftshäuser | | | | 5 | 9 | 77 | 17 | 6 | 3 | 112 | 26 | 2 |
| *Abzug WEG-Finanzierung eingerechnet | | | | | | | | | | | | |

| Büros, Praxen | Garagen/Einstell- und Abstellplätze | Diverses | Total Mietobjekte | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.02 bis 30.09.03 | Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt) |
|---------------|-------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|--|--|
| | 55 | 9 | 116 | 17'996'000.00 | 15'858'000.00 | 16'130'000.00 | 995'510.65 | 5.72% |
| | 75 | 4 | 150 | 7'941'800.00 | 12'590'000.00 | 9'940'000.00 | 755'115.05 | 6.33% |
| | 18 | | 34 | 2'721'200.00 | 3'480'000.00 | * 669'995 .00 | 95'001.85 | 6.63% |
| | 35 | 4 | 67 | 7'205'300.00 | 7'640'000.00 | * 3'850'000.00 | 247'249.55 | 5.63% |
| | 46 | 21 | 101 | 9'123'700.00 | 8'215'713.00 | * 4'400'000.00 | 428'976.05 | 4.86% |
| | 37 | | 69 | 6'569'000.00 | 7'487'000.00 | 6'040'000.00 | 394'074.95 | 5.49% |
| | 46 | 15 | 103 | 14'877'100.00 | 9'279'000.00 | 15'850'000.00 | 940'179.10 | 5.53% |
| | 19 | 4 | 59 | 6'544'200.00 | 7'012'070.00 | 6'400'000.00 | 450'749.85 | 5.52% |
| | 16 | 3 | 39 | 3'590'500.00 | 4'356'000.00 | 4'400'000.00 | 321'544.30 | 5.54% |
| | 73 | | 123 | 15'348'000.00 | 11'853'000.00 | 15'840'000.00 | 1'022'971.65 | 5.15% |
| | 59 | 4 | 109 | 17'386'400.00 | 11'034'000.00 | 15'540'000.00 | 993'446.25 | 5.59% |
| | 80 | 7 | 155 | 14'772'309.35 | 12'879'000.00 | 16'440'000.00 | 1'122'696.80 | 5.66% |
| | 49 | 5 | 103 | 6'997'700.00 | 6'377'400.00 | 5'200'000.00 | 425'337.45 | 6.57% |
| | 40 | | 89 | 9'446'453.00 | 11'391'000.00 | 10'340'000.00 | 710'112.60 | 5.99% |
| 3 | 1757 | 169 | 3'435 | 360'901'891.80 | 338'397'720.00 | 364'689'313.00 | 23'783'364.50 | |
| 4 | 24 | 2 | 51 | 8'038'500.00 | 7'507'800.00 | 7'080'000.00 | 436'511.15 | 5.38% |
| 2 | 44 81 | 24 | 109 123 | 20'633'000.00 | 6'414'000.00 19'988'000.00 | 16'950'000.00 | 1'352'153.30 | 4.63% |
| 9 | 70 | 7 | 117 | 14'121'100.00 | 16'317'000.00 | 15'420'000.00 | 1'017'526.60 | 5.66% |
| 4 | | 2 | 9 | 5'729'506.00 | 6'195'000.00 | 5'729'506.00 | 88'608.60 | ab 01.07.03 |
| 19 | 219 | 35 | 409 | 48'522'106.00 | 56'421'800.00 | 45'179'506.00 | 2'894'799.65 | |

| Ort Strasse | Baujahr | Teil-/Gesamtsanierung | Grundstücksfläche m² | Anzahl Liegenschaften | Wohnungen mit | | | | | Total Wohnungen | Läden | Restaurants |
|---|---------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------|
| | | | | | 1 und 1½ Zimmer | 2 und 2½ Zimmer | 3 und 3½ Zimmer | 4 und 4½ Zimmer | 5 und 5½ Zimmer | | | |
| Geschäftshäuser | | | | | | | | | | | | |
| Baden Mäderhof / Badstrasse 15 | 1961 | | 1005 | 1 | | | | | | 1 | 5 | 1 |
| Basel Clarastrasse 17 | 2002 | | 553 | | | | | | | | | |
| Buchs Bahnhofstr. 35 / Grünastr. 24 | 1999 | | 1240 | 1 | | | | | | | 3 | |
| Bahnhofstrasse 37 | 1962 | | | 1 | | | 2 | | | 2 | 2 | |
| Regensdorf Schulstrasse 165 | 2002 | | 4869 | 1 | | | | | | | | |
| Winterthur Obergasse 19 | 1947 | | 459 | 1 | | | | | | | 1 | |
| Zürich Badenerstrasse 567 | 1973 | | 1107 | 1 | | | | | | | 1 | |
| Total fertige Bauten / Geschäftshäuser | | | | 6 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 3 | 12 | 1 |
| Total fertige Bauten | | | | 142 | 130 | 271 | 552 | 471 | 197 | 1'621 | 38 | 3 |
| Pauschale Wertberichtigung | | | | | | | | | | | | |
| Total fertige Bauten netto | | | | | | | | | | | | |
| Angefangene Bauten/Land | | | | | | | | | | | | |
| Total angefangene Bauten | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alle Bauten | | | | | | | | | | | | |
| Total Bauten | | | | 142 | 130 | 271 | 552 | 471 | 197 | 1'621 | 38 | 3 |



| Büros, Praxen | Garagen/Einstell- und Abstellplätze | Diverses | Total Mietobjekte | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.02 bis 30.09.03 | Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt) |
|---------------|-------------------------------------|----------|-------------------|----------------|-----------------------|------------------|--|--|
| 15 | 2 | | 24 | 18'305'612.15 | 11'550'000.00 | 16'060'000.00 | 998'304.80 | 5.16% |
| | | | | 8'842'228.35 | 4'786'000.00 | 8'842'228.00 | 62'191.65 | ab 01.01.03 |
| 4 | 11 | 1 | 19 | | | | | |
| 3 | | 3 | 10 | 12'609'786.70 | 8'250'000.00 | 10'230'000.00 | 567'055.45 | 4.84% |
| | | | | 19'282'317.35 | 11'043'000.00 | 19'282'317.00 | -32'835.90 | ab 01.04.03 |
| 5 | | 3 | 9 | 3'246'604.45 | 3'033'000.00 | 3'260'000.00 | 221'567.95 | 5.90% |
| 4 | 51 | 6 | 62 | 15'615'359.58 | 14'454'000.00 | 15'740'000.00 | 991'095.10 | 5.21% |
| 31 | 64 | 13 | 124 | 77'565'903.58 | 53'116'000.00 | 73'078'540.00 | 2'807'379.05 | |
| 53 | 2'040 | 217 | 3'968 | 486'989'901.38 | 447'935'520.00 | 482'947'359.00 | | |
| | | | | 7'000'000.00 | | | | |
| | | | | 479'989'901.38 | 447'935'520.00 | 482'947'359.00 | 29'485'543.20 | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 53 | 2'040 | 217 | 3'968 | 479'989'901.38 | 447'935'520.00 | 482'947'359.00 | 29'485'543.20 | |

Soft Skills sind eine Voraussetzung dafür, im Rhythmus zu bleiben.

Soft Skills: [zu engl. Soft = weich und engl. Skill = Fähigkeiten] Bezeichnet in der NEW ECONOMY die Kompetenz im zwischenmenschlichen Bereich. Dazu zählen Kommunikations-, Team- und Konfliktfähigkeit (soziale Kompetenzen) und Empathie. Im Gegensatz dazu wird von Hard Skills gesprochen, wenn es um die rein fachlichen Qualifikationen geht. Soft Skills werden bei Führungskräften immer wichtiger, wirkt sich doch eine autoritäre Führung wenig motivierend und kreativitätsfördernd auf die Mitarbeitenden aus.

