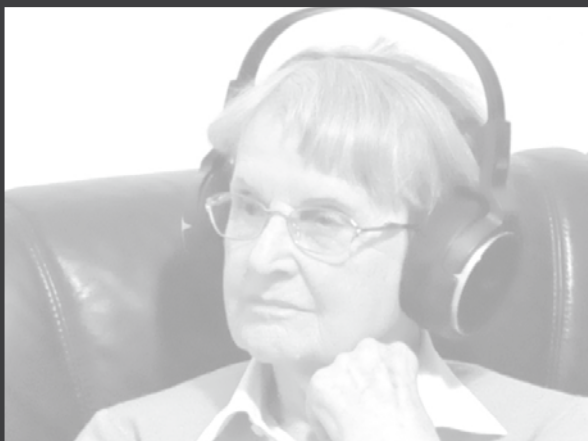


# HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2012 HIG Immobilien Anlage Stiftung



## EDITORIAL

Preis und Wert einer Sache müssen nicht zwangsläufig identisch sein. Dies ist auch bei Immobilienanlagen nicht anders. Der Preis einer Immobilienanlage richtet sich primär nach Angebot und Nachfrage, der Wert u.a. nach dem Ertragspotenzial und dem Diskontierungssatz. Letzterer wird massgeblich durch das allgemeine Zinsumfeld und die Renditeansprüche der Investoren beeinflusst.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Anlageimmobilien haben sich die Preise für dieses Anlagesegment in den letzten rund 10 Jahren markant erhöht, stärker jedenfalls, als das entsprechende Ertragspotenzial. Dass die Wertentwicklung bis anhin trotzdem mehr oder minder der Preisentwicklung folgen konnte, ist wohl hauptsächlich auf die zur Anwendung gelangenden tieferen Diskontierungssätze in den Objektbewertungen zurückzuführen. Für weitere Korrekturen der Sätze nach unten dürfte aber nicht mehr viel Raum bestehen.

In jüngerer Vergangenheit sind vermehrt Kommentare von Analysten und Experten zu lesen, wonach die Investitionsrisiken zunehmen und – eine neue Wortkreation für Immobilienanlagen – die «Fallhöhe» ansteige. HIG teilt diese Einschätzung und erachtet die sich nach oben drehende Preisspirale und die damit zusammenhängende Erosion der Renditen als ungesund.

Auch im zurückliegenden Semester hat HIG darauf verzichtet, überbewertete Objekte bzw. Projekte zu erwerben. Dafür hat HIG das Marktumfeld genutzt und eine nicht mehr im Fokus der Anlagestrategie stehende Liegenschaft erfolgreich verkauft. Dies unter Inkaufnahme einer marginalen Abnahme des Gesamtvermögens. Trotz des schwierigen Umfelds geben wir aber aufgrund diverser interessanter Kontakte der Hoffnung Ausdruck, mittelfristig die eine oder andere Akquisition tätigen zu können.

Für das laufende Geschäftsjahr ist – mit Ausnahme der bereits erfolgten Reinvestition der Ausschüttung 2010/11 im Umfang von rund CHF 25 Mio – keine Ausgabe von neuen Anteilscheinen geplant.

Das vorliegende Semesterergebnis zeigt weiterhin eine gesunde Entwicklung der HIG.

Wir danken für Ihr Interesse

Franz Steinegger  
Präsident des Stiftungsrates



Fritz Burri  
Geschäftsleiter HIG



## WICHTIGE KENNZAHLEN

### Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

#### Vermögensrechnung

	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	31.03.2012 2011/12
in 1 000 CHF					
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>667 618</b>	<b>682 703</b>	<b>724 305</b>	<b>746 273</b>	<b>742 395</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.3	+6.1	+3.0	-0.5
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	<b>648 046</b>	<b>657 611</b>	<b>704 072</b>	<b>723 736</b>	<b>720 934</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+1.5	+7.1	+2.8	-0.4
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1</sup>					
in % des Marktwertes aller Immobilien	28.98%	25.89%	23.94%	22.71%	20.42%
<b>Nettovermögen</b>	<b>457 344</b>	<b>498 527</b>	<b>539 844</b>	<b>568 307</b>	<b>581 505</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.0	+8.3	+5.3	+2.3
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>423 584</b>	<b>462 699</b>	<b>500 092</b>	<b>520 658</b>	<b>545 921</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.2	+8.1	+4.1	+4.9
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>38 614</b>	<b>42 089</b>	<b>45 409</b>	<b>47 230</b>	<b>49 446</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	<b>185</b>	<b>183</b>	<b>188</b>	<b>186</b>	<b>184</b>

#### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>11 256</b>	<b>11 263</b>	<b>11 294</b>	<b>11 400</b>	<b>11 400</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>591</b>	<b>595</b>	<b>610</b>	<b>638</b>	
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>KGAST NEU 2</sup>	4.99%	5.02%	5.13%	5.30%	
Anlagerendite (Performance) <sup>KGAST NEU 2</sup>	5.41%	5.23%	5.55%	6.54%	
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2</sup>	5.26%	5.29%	5.42%	5.65%	
Anlagerendite (Performance) <sup>2</sup>	5.44%	5.35%	5.69%	6.59%	
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	99.72%	100.01%	98.87%	100.10%	
<b>Betriebsgewinnmarge</b> <sup>2</sup> (EBIT-Marge)	73.04%	75.90%	79.20%	81.09%	79.44%
<b>Betriebsaufwandsquote</b> <sup>2</sup> (TER <sub>ISA</sub> )	0.54%	0.54%	0.49%	0.47%	0.49%
<b>Eigenkapitalrendite</b> <sup>2</sup> (ROE) <sup>KGAST NEU 2</sup>	5.21%	5.18%	5.54%	6.45%	

#### Erfolgsrechnung

<b>Mietzins netto Soll</b>	<b>39 468</b>	<b>40 777</b>	<b>42 049</b>	<b>44 115</b>	<b>22 148</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.3	+3.1	+4.9	
<b>Mietzinsausfallquote</b> <sup>2</sup> (in %)	<b>9.96</b>	<b>3.71</b>	<b>4.31</b>	<b>3.66</b>	<b>2.74</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	<b>5 987</b>	<b>6 274</b>	<b>5 451</b>	<b>5 738</b>	<b>3 132</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.8	-13.1	+5.3	
Mietbetriebsaufwandsquote	15.2%	15.4%	13.0%	13.0%	14.1%

Legende:

Die Kennzahlen ab GJ 2009/10 wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien berechnet – neu gemäss Fachinformation vom 01.04.2010

<sup>1</sup> Maximal zulässige Belastung: 40% der Marktwerte aller Immobilien (HIG-Reglement Art. 19)

<sup>2</sup> Definition siehe Glossar Seite 8

VORSORGE FÜR  
EIN ERFÜLLTES  
ALTER



## Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	31.03.2011	in %	30.09.2011	in %	31.03.2012	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	36 500	21.4%	50 000	30.4%	46 522	31.6%
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	41 619	24.3%	21 583	13.1%	7 168	4.9%
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	7 293	4.3%	22 252	13.5%	44 000	29.9%
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	44 000	25.7%	29 000	17.7%	0	0.0%
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	0	0.0%	0	0.0%	10 000	6.8%
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	10 000	5.9%	10 000	6.1%	0	0.0%
Fällig grösser achttes Jahr	31 500	18.4%	31 500	19.2%	39 500	26.8%
<b>Total</b>	<b>170 912</b>	<b>100.0%</b>	<b>164 335</b>	<b>100.0%</b>	<b>147 190</b>	<b>100.0%</b>

Per 31.03.2012 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.52% (30.09.11: 2.80%)

## Veränderung Anteilscheinkapital

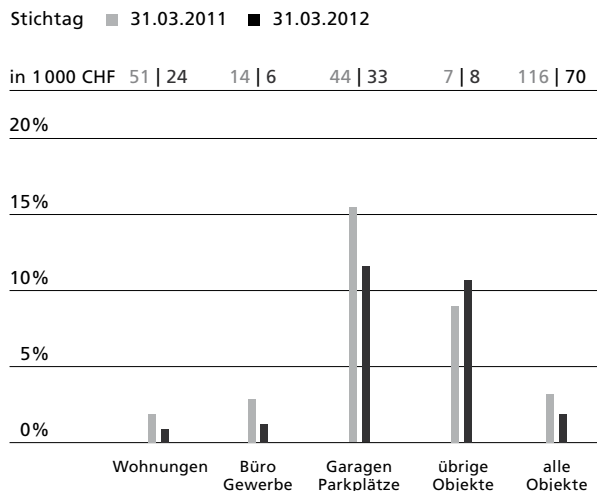
in 1 000 CHF	Anteile	CHF
<b>Stand per 01.10.2011</b>	<b>47 230</b>	<b>520 658</b>
Neuzeichnungen	83	946
Reinvestitionen	2 226	25 377
Rückzahlungen/Kündigungen	-93	-1 060
<b>Stand per 31.03.2012</b>	<b>49 446</b>	<b>545 921</b>
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

AKTIVITÄT

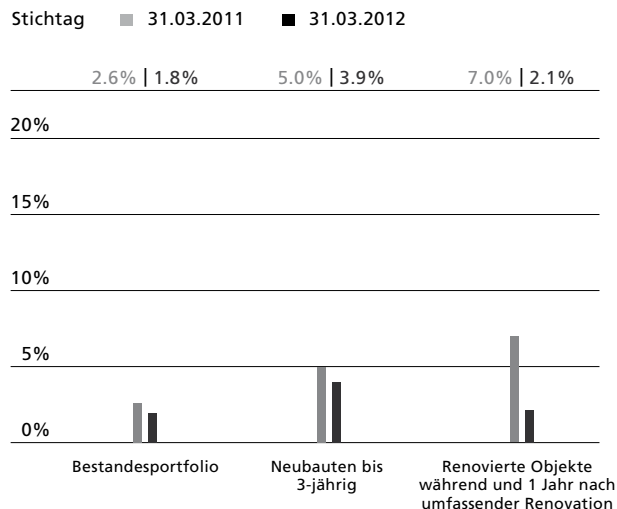


PORTFOLIO - INFORMATIONEN

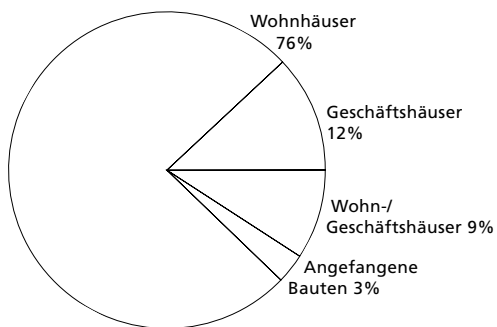
**Leerstände nach Objektgattung  
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**



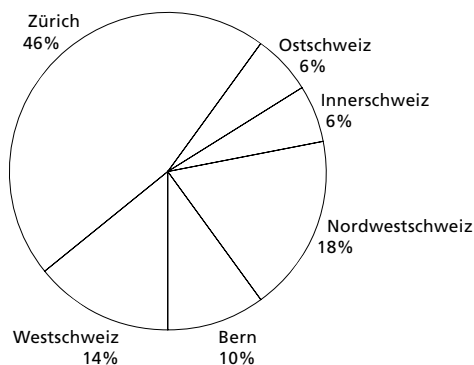
**Leerstände nach Portfoliobereich  
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**



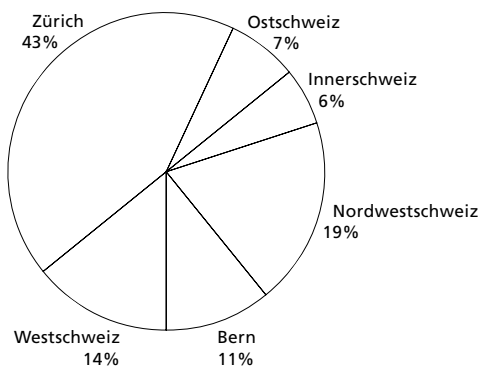
**Marktwert Immobilien nach Liegenschaften-Kategorie**



**Marktwert Immobilien nach Regionen**



**Mietzinseinnahmen netto Soll nach Regionen**



INTEGRATION



# HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

## I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	Erläuterungen	31.03.2012		30.09.2011	
		Marktwert	in %	Marktwert	in %
<b>Aktiven</b>					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	19 850	2.7	11 650	1.6
	Fertige Bauten (inkl. Land)	690 050	92.9	701 052	93.9
	Liegenschaften zum Verkauf	11 034	1.5	11 034	1.5
	<b>Immobilien</b>	<b>720 934</b>	<b>97.1</b>	<b>723 736</b>	<b>97.0</b>
	Flüssige Mittel	999	0.1	3 574	0.5
	Indirekte Immobilienanlage	19 255	2.6	18 701	2.5
	Sonstiges Vermögen	1 207	0.2	262	0.0
	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>742 395</b>	<b>100.0</b>	<b>746 273</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>					
	Finanzverbindlichkeiten	147 190	91.5	164 335	92.4
	Sonstige Verbindlichkeiten	3 492	2.2	3 402	1.9
	Langfristige Rückstellungen	212	0.1	232	0.1
	Liquidationssteuern	9 996	6.2	9 997	5.6
	<b>Fremdkapital</b>	<b>160 890</b>	<b>100.0</b>	<b>177 966</b>	<b>100.0</b>
	<b>Nettovermögen</b>	<b>581 505</b>		<b>568 307</b>	
	Anzahl Anteile im Umlauf	49 446		47 230	
	Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	11 400		11 400	

## II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2011/12		2010/11	
		1. Halbjahr	in %	1. Halbjahr	in %
	<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>21 559</b>		<b>20 936</b>	
	Mietzinseinnahmen netto Soll	22 148	100.0	21 807	100.0
	./ Ertragsausfälle	-607	-2.7	-954	-4.4
	Übrige Erträge aus Liegenschaften	18	0.1	83	0.4
	<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>3 912</b>	<b>17.6</b>	<b>3 406</b>	<b>15.6</b>
	Instandhaltung	1 291	5.8	1 071	4.9
	Instandsetzung	780	3.5	845	3.9
	Liegenschaftsbetrieb	1 841	8.3	1 490	6.8
	<b>Erfolg aus Verkauf Immobilien</b>	<b>2 918</b>	<b>13.1</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>20 565</b>	<b>92.9</b>	<b>17 530</b>	<b>80.4</b>
	<b>Sonstige Erträge</b>	<b>562</b>	<b>2.7</b>	<b>484</b>	<b>2.8</b>
	Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage	562		434	
	Übriger Ertrag	0		50	
	<b>Fremdkapitalzinsen</b>	<b>2 210</b>	<b>10.7</b>	<b>2 309</b>	<b>13.2</b>
	<b>Verwaltung</b>	<b>1 096</b>	<b>5.3</b>	<b>943</b>	<b>5.4</b>
	<b>Ergebnis</b> (vor Neubewertung und Steuern)	<b>17 821</b>	<b>86.7</b>	<b>14 762</b>	<b>84.2</b>

1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Portfolios (inkl. angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) beläuft sich Ende 1. Halbjahr 2011/12 auf CHF 720,93 Mio und entspricht 97.1% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97.2%). Im 1. Halbjahr wurde am Neubauprojekt in Dietikon weitergebaut – die Inbetriebnahme erfolgt am 1. August 2012. Per 1. Dezember 2011 wurde die Liegenschaft in Pratteln erfolgreich verkauft. Neben dem vorerwähnten Neubauprojekt und dem erwähnten Verkauf eines Objekts ist die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2010/11 vor allem mit der Zunahme bei den Sanierungsprojekten in Baden, Zürich-Leimbach und Safenwil zu begründen.

Die Veränderung gegenüber dem 30.09.2011 von –CHF 2,80 Mio (–0.4%) ist auf folgende Geschäftsfälle zurückzuführen:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2011/12
Verkauf Pratteln	–13 491
Neubauprojekt in Dietikon	+8 200
Sanierung in Baden	+1 904
Sanierung in Kriens	+12
Sanierung in Liebefeld-Köniz (Planungskosten)	+6
Sanierung in Uster (abgeschlossen)	–209
Sanierung in Safenwil	+185
Sanierung in Zürich, Sihlweidstrasse	+593
Sanierung in Zürich, Wydäcker	–2

2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden Anteile über CHF 14,90 Mio einer schweizerischen Immobilien-Anlagestiftung erworben. Per Bilanzstichtag beläuft sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 19,26 Mio (2.6% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31.03.2012 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Anteile erworben bzw. keine Anteile gekündigt. Der nicht realisierte Kursgewinn beläuft sich für das 1. Halbjahr 2011/12 auf CHF 0,55 Mio.

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2012	30.09.2011
Management Accounting Services	1 128	178
Verrechnungssteuer	5	3
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Vorleistungen (Objekte im Verkauf)	4	0
Diverse	0	11
<b>Total</b>	<b>1 207</b>	<b>262</b>

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 36.5% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 20.4% und ist 2.29%-Punkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2010/11. Die Rückzahlung des nicht mehr benötigten Festvorschusses im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft in Pratteln erfolgte im Januar 2012. Der Liquiditätsbedarf wurde mit dem Verkaufserlös Pratteln und den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftsbetrieb gedeckt.

in 1 000 CHF	31.03.2012	30.09.2011	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	147 190	164 335	–17 115	–10.4
davon WEG-Finanzierung	4 190	4 335		
Durchschnittlicher Zinssatz	2.52%	2.80%		
Fremdfinanzierungsquote				
in % des Marktwertes	20.42	22.71		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2012	30.09.2011
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG	225	306
Transitorische Passiven	1 686	593
Abgrenzung Baufortschritt <sup>1)</sup>	1 581	2 503
<b>Total</b>	<b>3 492</b>	<b>3 402</b>

<sup>1)</sup> Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthält noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2011/12 erbracht wurde.

6. Langfristige Rückstellungen

Diese Position beinhaltet Rückstellungen für Delkreder-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen in der Höhe von CHF 0,21 Mio (Ende des Geschäftsjahres 2010/11 CHF 0,23 Mio).

7. Liquidationssteuern

Keine Veränderung für den Halbjahresabschluss.

8. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Zeichnungen/Rückzüge

Im 1. Halbjahr 2011/12 wurde das Anteilscheinkapital um netto 2 216 Anteile erhöht, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 25,26 Mio ergibt. Die Zunahme resultiert aus der Reinvestition 2010/11 von 2 226 Anteilen. Die Reinvestition entspricht einer Quote von 84.9% (Vorjahr 74.2%). Von 93 gekündigten Anteilen wurden 83 Anteile wieder platziert.



## Anteilscheinkapital

Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2012 beläuft sich auf CHF 545,92 Mio bei 49 446 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 31.03.2012 folgendes Bild:

in %	Bis 1 Mio	1–5 Mio	5–10 Mio	> 10 Mio
Anleger	50.0	33.2	10.3	6.5
Kapital	7.1	25.1	25.9	41.9

## 9. Inventarwert

Keine Veränderung unterjährig.

Auf unserer Webseite wird jedoch ein kalkulatorischer Inventarwert ausgewiesen (siehe [www.hig.ch](http://www.hig.ch) unter Inventar-/Kurswert/Kommissionen). Dies soll den Anlegern und/oder den Vermögensverwaltungen die unterjährige Bewertung erleichtern. Basis für die Berechnung ist das Budget.

## ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2011/12 (1. HALBJAHR)

### 10. Mietzinseinnahmen netto Soll / Leerstände

Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 0,34 Mio zu. Die positive Veränderung von +1.6% ist trotz dem Wegfall des Mietzinsanteils aus dem Verkauf der Liegenschaft in Pratteln hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der neuen Liegenschaft in Oftringen sowie den Mietzinsanpassungen nach den abgeschlossenen Sanierungen in den Liegenschaften in Hinterkappelen und Uster zu begründen.

Netto Ist

Die Mietzinseinnahmen netto Ist im 1. Halbjahr verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Segmente:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2011/12	1. Halbjahr 2010/11	Veränderung CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%)	17 283	16 817	+466	+2.8
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%)	2 055	2 108	-53	-2.5
Wohn-/Geschäftshäuser	2 203	1 928	+275	+14.3
<b>Total</b>	<b>21 541</b>	<b>20 853</b>		

### 11. Ertragsausfälle

Die Leerstandsquote betrug im 1. Halbjahr 2.7% (CHF 0,61 Mio) und liegt damit um 1.64 Prozentpunkte (-CHF 0,35 Mio) tiefer als im 1. Halbjahr des Vorjahres.

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2011/12	1. Halbjahr 2010/11	Veränderung CHF	%
Ertragsausfall	607	954	-347	-36.4
in % Mietzins netto Soll	2.74	4.38		

### 12. Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand hat gegenüber dem 1. Halbjahr im Vorjahr um CHF 0,51 Mio (+14.9%) zugenommen und beläuft sich auf CHF 3,91 Mio. Dies entspricht einer Quote von 17.7% der Mietzinseinnahmen netto Soll (Vorjahr 15.6%). Dies ist eine Folge von periodischen Verschiebungen bei der Instandhaltung und beim Liegenschaftsbetrieb.

Die Kosten für die Liegenschaftenverwaltung sind mit CHF 0,82 Mio gleich hoch wie im Vorjahr.

### 13. Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen

Der Verkauf der Liegenschaft in Pratteln per 1. Dezember 2011 ergab einen Erfolg von CHF 2,92 Mio. Die definitive Abrechnung ist noch pendent.

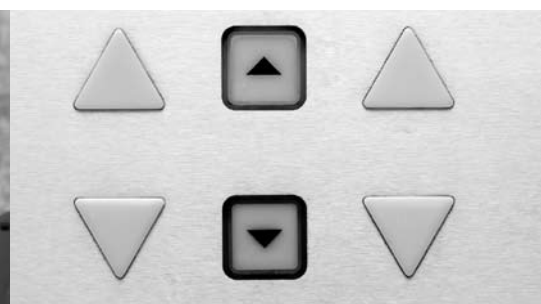
### 14. Operatives Ergebnis 1. Halbjahr 2011/12

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit fürs 1. Halbjahr beträgt CHF 20,57 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um CHF 3,04 Mio (+17.3%) verbessert. Dies als Resultat aus dem Verkaufserfolg von Pratteln. Auch ohne diesen Erfolg fällt das Operative Ergebnis mit CHF 16,65 Mio leicht besser als im 1. Halbjahr des Vorjahres aus (+CHF 0,12 Mio, +0.7%)

### 15. Fremdkapitalzinsen

Im 1. Halbjahr 2011/12 profitierte HIG weiter von tiefen Fremdkapitalzinsen.

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2011/12	1. Halbjahr 2010/11	Veränderung CHF	%
Hypotheken und feste Vorschüsse	2 210	2 309	-99	-4.3
davon WEG-Finanzierung	64	67	-3	-4.4



## 16. Verwaltung

Die reglementarischen Vergütungen an die HIG Asset Management AG werden aufwandsorientiert belastet.

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,70 Mio und lag in etwa auf dem Niveau des 1. Halbjahres des Vorjahrs.

## 17. Ergebnis 1. Halbjahr 2011/12

(vor nicht realisiertem Kapitalerfolg)

Das Ergebnis beträgt CHF 17,82 Mio und hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres um CHF 3,06 Mio (+20.7%) verbessert.

## G L O S S A R

### **Direktrendite** (Ausschüttung) <sup>ALT</sup>

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert (nach Ausschüttung).

### **Direktrendite** (Ausschüttung) <sup>KGAST NEU</sup>

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

### **Anlagerendite** (Performance) <sup>ALT</sup>

Die Anlagerendite zeigt die Direktrendite, korrigiert durch die Wertveränderung des Inventarwerts in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

### **Anlagerendite** (Performance) <sup>KGAST NEU</sup>

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird. Somit wird zusätzlich zur Ausschüttung die Wertveränderung miteinbezogen. Annäherungsweise wird diese Kennzahl mit dem Inventarwert Ende GJ vor Ausschüttung und dem Inventarwert Beginn GJ nach Ausschüttung berechnet.

### **Ausschüttungsquote** (Payout ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des Ergebnisses (vor nichtrealisiertem Kapitalertrag).

### **Betriebsaufwandquote** (TER <sub>ISA</sub>)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revision / Liegenschaftenschätzung, Liegenschaftenverwaltung, Reglementarische Vergütung und übriger Aufwand.

### **Betriebsgewinnmarge** (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Ist. Im Betriebsgewinn sind neben dem Liegenschaftenertrag abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilien Anlage und die Aufwendungen für die Verwaltung und Marketing (Revision / Liegenschaftenschätzung, Reglementarische Vergütungen und übriger Aufwand) enthalten.

### **Eigenkapitalrendite** (ROE) <sup>KGAST NEU</sup>

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis (Berichtsperiode) in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung).

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

### **Mietzinsausfallquote**

Die Mietzinsausfallquote zeigt die Mietzinsausfälle (inkl. Heiz-/Betriebskosten-Ausfälle und Debitorenverluste) in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Soll.



# HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

## III. KONSOLIDIERTE BILANZ DES STAMMVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	31.03.2012	30.09.2011
<b>Aktiven</b>	<b>420</b>	<b>662</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>393</b>	<b>628</b>
Flüssige Mittel	46	210
Forderungen gegenüber Anlagevermögen (HIG)	225	306
Übrige Forderungen	33	100
Aktive Rechnungsabgrenzung	89	12
<b>Anlagevermögen</b>	<b>27</b>	<b>34</b>
Mobile Sachanlagen	27	34
<b>Passiven</b>	<b>420</b>	<b>662</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>276</b>	<b>517</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Rückstellungen	56	56
Passive Rechnungsabgrenzung	220	461
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
<b>Eigenkapital</b>	<b>74</b>	<b>75</b>
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	69	70

## IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	2011/12 1. Halbjahr	2010/11 1. Halbjahr
<b>Ertrag</b>	<b>783</b>	<b>786</b>
Ertrag aus Ausgabekommission	9	14
Ertrag aus reglementarischen Vergütungen	700	702
Ertrag Drittmandate	69	63
Ausserordentlicher Ertrag	5	7
<b>Aufwand</b>	<b>784</b>	<b>786</b>
<b>Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>768</b>	<b>779</b>
Raumaufwand/Versicherungen	69	64
Abschreibungen	14	17
Personalaufwand	613	620
Finanzaufwand	1	1
Verwaltungs- und Informatikaufwand	71	77
<b>Steuern</b>	<b>16</b>	<b>7</b>
<b>Gewinn</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

# NEUES WOHNEN IM ALTER

## EIN PLÄDOYER DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

### Die neuen Alten

Alle wollen alt werden, aber niemand will es sein. Sicher, dieses Bonmot stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert und in dieser Zeit der mangelnden Ressourcen und minimalen medizinischen Versorgung lassen sich leicht Schreckensbilder für das Alter finden. Trotzdem, auch beim heutigen Wohlstand moderner Gesellschaften ist das Alter nicht populär. Werte wie Individualität, Eigenständigkeit und Mitbestimmung stehen bei den meisten Menschen weit oben auf der Rangliste und lassen sich mit der Vorstellung von passiv am Fenster verbrachten Tagen nicht vereinigen. Noch scheinen uns zeitgemässe Vorbilder für sinnvolles, erfülltes Dasein im Alter zu fehlen. Aber auch der Jugendkult, der sich in den letzten Jahrzehnten mehr und mehr in unserer Gesellschaft etabliert hat, kommt ins Alter und – das ist die gute Nachricht – nimmt die Lebensstile seiner Protagonisten mit.

«Alt» nennen sich die junggebliebenen Alten heute nicht. Sie führen ein aktives Leben, freunden sich mit neuer Technik an und gestalten ihre Freizeit so individuell wie eh und je. Zwar sind damit gute Grundlagen für gesundes und erfülltes Altern gelegt, aber auch jene, die mit 60 noch Gitarre spielen – oder es gerade lernen – werden irgendwann Unterstützung brauchen. Ein Lebensabend in einem Altenheim, wo man als «Insasse» «verwahrt» wird, ist für die neuen Alten nicht akzeptabel und zum Glück grösstenteils Geschichte. Aber auch ein pflegebedürftiger «Patient» möchte man nicht sein, eher ein «Bewohner», der auf Hilfe zählen kann, wenn er sie braucht. Und weil Individualität und Eigenständigkeit das längere autonome Wohnen im Alter fördern, setzt der Bedarf an (ergänzender) Pflege spät ein. Nicht zuletzt ist das ein starkes finanzielles Argument.

### Neue Wohnformen

Neben der Privatheit sind es die gelebte Gemeinschaftlichkeit und das aus einer vertrauten Umgebung resultierende Sicherheitsgefühl, die gesundes Altern fördern. Es ist also naheliegend, dass dies am besten im angestammten Quartier gelingt – sofern es die baulichen und infrastrukturellen Bedingungen zulassen.

Mit dem Fokus auf eigenständiges Wohnen im Alter wurden in den letzten 20 Jahren innovative Wohnmodelle realisiert. Zum Beispiel wird beim Modell des Generationenwohnens Wohnraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse in den einzelnen Lebensphasen geschaffen. So leben auch ältere oder sogar pflegebedürftige Menschen in einem mit Familien, Singles und Studenten natürlich durchmischten Wohnumfeld. Durch Begegnungszonen wie Terrassen, Innenhöfe oder Gemeinschaftsräume, in denen sich die Bewohner zwanglos und unverbindlich treffen können,

wird Integration zusätzlich gefördert. Nicht selten entwickelt sich ein gutes Miteinander zwischen Jungen und Alten, das auch in alltägliche Hilfestellungen wie Aufgabenhilfe für Schüler mündet und von den Bewohnern als bereichernd empfunden wird. In manchen Fällen bieten auch ein Quartiercafé oder der Dorfladen Betätigungsfelder für rüstige Senioren. In einige Wohnanlagen sind zudem Pflegewohngruppen integriert, die von einer Spitex oder einem benachbarten Krankenhaus versorgt werden. Davon profitieren auch die anderen Bewohner, die das Betreuungsangebot bei Bedarf, z. B. im Krankheitsfall, mitnutzen können.

### HIG baut auf das Alter

Wohnen ist Leben. Es ist ein vorrangiges Anliegen der HIG, mit bedürfnisgerechtem Wohnraum zur Lebensqualität der Menschen beizutragen. Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen setzt man sich in der Schweiz schon länger mit dem Wohnen im Alter auseinander. Obgleich überzeugende Modellprojekte realisiert wurden, steckt die Schaffung



von altersgerechtem Wohnraum noch in den Kinderschuhen. Was fehlt, ist ein flächendeckendes Angebot, das der bereits grossen und in absehbarer Zeit stark wachsenden Nachfrage gerecht wird. Um so erfreulicher sind Veranstaltungen wie das von der HIG als Business Sponsor mitfinanzierte, diesjährige «Sene Forum», das mit der Fragestellung «Was wollen Senioren?» betreutes Wohnen und Pflege im Alter diskutierte.

Die HIG engagiert sich dafür, zeitgemässe Wohnformen weiter zu entwickeln und zu etablieren und bietet als nachhaltig orientierte Investorin Lösungen bei der Finanzierung von altersgerechten Immobilien und Wohnformen. Für Gemeinden und Betriebsorganisationen, die die finanzielle Last eines Bauprojektes nicht allein tragen können, ist die HIG der ideale Partner. Die Stiftung investiert in die benötigte Immobilie und bleibt als langfristige Vermieterin in partnerschaftlicher Verbindung mit den Betreibern. So können die Betreiber ihre Ressourcen ausschliesslich auf den Betrieb konzentrieren, sei es in Form eines modernen Altersheimes oder als begleitetes Wohnen mit Serviceleistungen.

## LEBENSÄUUME

Eine Studie der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Die Bedürfnisse nach Individualität und Gemeinschaft sind generationenübergreifende Grundbedürfnisse, die auch unseren Ansprüchen an das Wohnen zugrunde liegen. Wie «wohnen» Individualität und Gemeinschaft gut zusammen? Im Auftrag der HIG Immobilien Anlagen Stiftung haben Mark Gilg und Werner Schaeppi die Anforderungen an zeitgemässes Wohnen untersucht. In ihrem Buch «Lebensräume» stellen sie innovative Wohnmodelle vor.

Mark Gilg, Werner Schaeppi (2007):  
Lebensräume. Auf der Suche nach  
zeitgemässen Wohnen.  
Verlag Niggli AG, Sulgen



## «MEINE GÄSTE SIND GANZ WILD AUF DIE ALTEN REZEPTE.»

**Ursula Lehmann ist 88. Vor 15 Jahren bezog sie eine altersgerechte Wohnung. Bis heute pflegt die Seniorin verschiedenste Hobbies, geht auf Reisen und führt ihren Haushalt selber.**





# LOOKING FOR

Die HIG Asset Management AG führt und entwickelt auf Mandatsbasis Immobilienportfolios von Vorsorgeeinrichtungen und hält für die HIG Immobilien Anlage Stiftung und weitere Mandanten Ausschau nach werthaltigen Immobilien in der Schweiz zum Zwecke der langfristigen Anlage.