

WOHNSTUDIE

ABSCHLIESSENDER STUDIENSCHRITT

Die Sozialforschungsstelle der Universität Zürich untersucht in einem Joint Venture mit Fachleuten der Zuger Creafactory® und des Institutes mrc marketing research & consulting®, ob und inwiefern gesellschaftliche Veränderungen und Trends neue Wohnbedürfnisse schaffen, und falls ja, wie innovativ der Wohnbausektor darauf reagiert. Die Studie wird von der HIG Immobilien Anlage Stiftung finanziert.

Das Forschungsprojekt umfasst eine Sekundäranalyse in Form einer Literaturrecherche sowie eine dreistufige, qualitative Primärerhebung unter Nutzern (Bewohnern) und Machern von Wohnungsangeboten im weitesten Sinne (Bauherren, Investoren, Generalunternehmern, Architekten, Immobilienfachleuten, Interessensvertretern, Wissenschaftlern und Fachjournalisten).

Die Erkenntnisse der Sekundäranalyse sind im Buch «Wohnzeiten» von Janine Pilloud, erschienen 2004 im Rüegger-Verlag, dokumentiert. Die Primärerhebung befindet sich gegenwärtig in ihrer dritten, finalen Phase. In zwei vorhergehenden Studienschritten wurden in Fokusgruppen mit Nutzern und Experten aktuelle Wohnbedürfnisse und innovative Lösungsansätze diskutiert. Sowohl die Nutzer- als auch die Expertenrunden hatten gezeigt, dass durchaus veränderte Wohnbedürfnisse, aber auch Lösungsansätze existieren. Allerdings ist auf Seite der Anbieter unverkennbar ein hohes Mass an Skepsis gegenüber diesen Konzepten spürbar.

Im letzten Schritt der Studie «anders wohnen» wird deshalb jetzt untersucht, wie gut heute schon realisierte Lösungsansätze aus Sicht der Bewohner und Verwaltungen funktionieren. Daraus können wertvolle Hinweise für eine nachhaltige Anlagepolitik der HIG und die Konzeption künftiger Wohnbauprojekte generiert werden.

Basierend auf den Resultaten der beiden vorhergehenden Studienschritte liegt der Interessenschwerpunkt auf Wohnbaukonzepten, die mit baulichen und organisatorischen Mitteln versuchen, auf verän-

derte Bedürfnisse im Kontext Flexibilität/Veränderbarkeit, Selbstbestimmung, Individualität/Wahlfreiheit zu reagieren. Besondere Bedeutung wird zudem einem offenbar wachsenden Interesse an Wohnformen zugemessen, welche dazu geeignet sind, den sozialen Austausch unter den Bewohnern zu fördern. Dieser Trend kann Folge eines veränderten Verständnisses so grundlegender Werte wie Partnerschaft und Familie sein, aber auch eine Gegenreaktion auf die Vereinsamung, Anonymisierung und zunehmende Individualisierung in unserer Gesellschaft.

Studierende an der Abteilung Sozialpsychologie des Psychologischen Instituts der Universität Zürich führen gegenwärtig insgesamt 120 qualitative Interviews mit Bewohnern und Verwaltern von dreizehn innovativen Überbauungen in der Deutschschweiz durch. Diese Wohnobjekte wurden aufgrund von konkreten Vorschlägen der bisherigen Studienteilnehmer ausgewählt. Wichtigstes Kriterium war das Spektrum der an den Nutzer- und Expertenrunden diskutierten Lösungsansätze. Daneben wurde darauf geachtet, dass es sich mehrheitlich um Mietobjekte handelt, die seit mindestens einem Jahr bewohnt sind, so dass Bewohner und Verantwortliche relevante Erfahrungen gesammelt haben.

Die Resultate der Studie werden im Frühling 2007 in Buchform im Niggli Verlag publiziert. Bereits jetzt sind Erkenntnisse der Studie in aktuelle Schweizer Projekte eingeflossen, so etwa in das Briefing für einen Architektenwettbewerb der Credit Suisse für zukunftstaugliche Einfamilienhäuser (Sonderheft Hochparterre «12 Häuser für heute und morgen»).

Informationen und Zwischenresultate:

www.hig.ch

www.wohnalternativen.ch

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2006 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

EDITORIAL

Hohe Wirkung der Investitionstätigkeiten

Im Vergleich zum ersten Semester 04/05 konnten der Mietertrag um rund CHF 1,0 Mio. (6.7%) und der operative Gewinn um CHF 413'000 (5.1%) gesteigert werden.

Im operativen Bereich liegt noch Potential. Die im Vergleich zum Benchmark bessere Vermietungsquote im Segment «Wohnen» wurde im 1. Semester 05/06 durch den nach wie vor ungenügenden Auslastungsgrad der Geschäftsflächen getrübt. Hier bleiben das Management und die mit der Vermarktung der freien Flächen beauftragten Dritt-Dienstleister gefordert.

Aufgrund der nach wie vor angespannten Marktverhältnisse hat die HIG ihre Fühler vermehrt nach Anlageobjekten im Projektstadium ausgestreckt. Auf diesem Weg konnten zwei interessante Projekte im Gesamtvolumen von rund CHF 36,0 Mio. für die HIG reserviert werden. Erworben werden die Objekte erst, wenn sie baurechtlich bewilligt sind.

Der erfreuliche Vermietungsstand bei Inbetriebnahme der Mehrfamilienhäuser in Turgi (AG), der planmässige Fortschritt der erworbenen Neubauprojekte in Fribourg und Lausanne und die vorerwähnten Projektakquisitionen zeigen, dass die HIG den eingeschlagenen Weg des stetigen Wachstums kontinuierlich weiterverfolgt.

Wir danken für Ihr Vertrauen.



*Fritz Burri
Geschäftsführer HIG*



*Franz Steinegger
Präsident des
Stiftungsrates*



WICHTIGE KENNZAHLEN



Wichtige Kennzahlen

in TCHF	30.09.2002	30.09.2003	30.09.2004	30.09.2005	31.03.2006
Gesamtvermögen (zu VW)	473'673	494'518	516'745	566'839	581'744
Veränderung ggü. VJ		+4.4%	+4.5%	+9.7%	+2.6%
Verkehrswert Portfolio (zu VW)	471'595	482'947	500'480	546'344	558'374
Veränderung ggü. VJ		+2.4%	+3.6%	+9.2%	+2.2%
Fremdfinanzierungsgrad (zu VW)	35.22%	22.92%	23.48%	30.11%	31.95%
Nettovermögen (nach Steuern)	296'595	372'383	387'923	392'180	392'533
Veränderung ggü. VJ		+25.6%	+4.2%	+1.1%	+0.1%
Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	11'255	11'255	11'255	11'205	11'205
Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	540	540	500	465	
Direktrendite (Ausschüttung)	4.80%	4.80%	4.44%	4.13%	
Anlagerendite (Performance)	5.02%	4.80%	4.44%	3.69%	
Anteilscheinkapital	272'134	346'147	360'801	367'532	374'837
Veränderung ggü. VJ		+27.2%	+4.2%	+1.9%	+2.0%
Anzahl Anteile im Umlauf	25'138	31'714	33'016	33'614	34'266
Anzahl Anleger	216	218	202	194	186

VW Verkehrswert

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in TCHF	31.03.2005	in %	30.09.2005	in %	31.03.2006	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	22'000	17.4%	50'000	30.4%	38'900	21.8%
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	35'000	27.7%	0	0.0%	39'000	21.9%
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	40'000	31.6%	40'000	24.3%	29'500	16.5%
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	4'500	3.6%	34'500	21.0%	55'000	30.8%
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	25'000	19.7%	40'000	24.3%	11'000	6.2%
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	0	0.0%	0	0.0%	5'000	2.8%
Total	126'500	100.0%	164'500	100.0%	178'400	100.0%

Per 31.03.2006 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.86% (Vorjahr 2.68%)

Veränderung Anteilscheinkapital

	Anteile	TCHF
Stand per 01.10.2005	33'614	367'532
Neuzeichnungen	0	0
Reinvestitionen	820	9'188
Rückzahlungen / Kündigungen	-168	-1'883
Stand per 31.03.2006	34'266	374'837
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

INVESTITIONSENTSCHEIDE / OFFENE VERPFLICHTUNGEN

in TCHF

Investitionen

Baufortschritt

Offene Verpflichtungen

Neubauprojekte

Lausanne (VD)	40'100	23'927	16'173
Turgi (AG)	8'250	7'037	1'213
Fribourg (FR)	11'800	8'861	2'939

Sanierungen

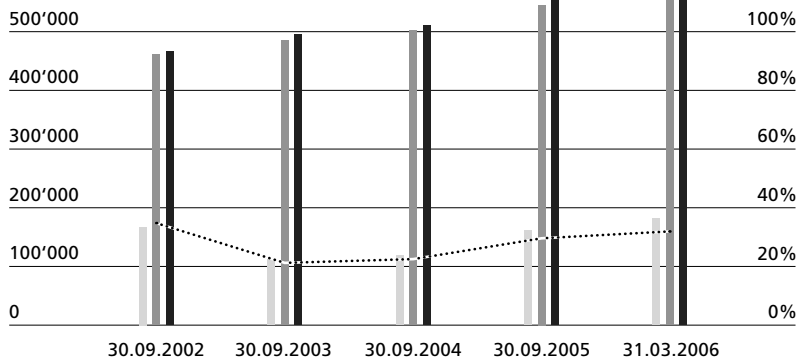
Buchs (SG), Aussensanierung	900	26	874
Safenwil (AG), Dachsanierung	250	37	213

Total Verpflichtungen per 31.03.2006

21'412

Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital

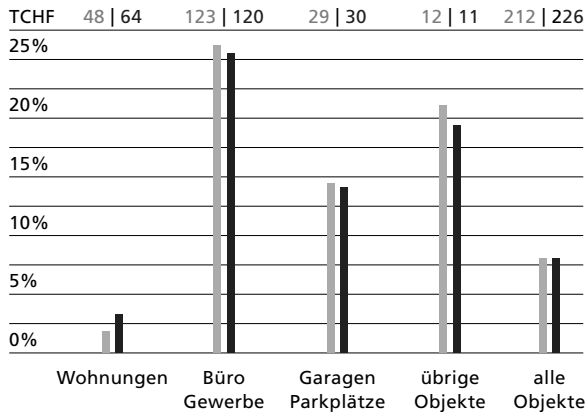
in TCHF



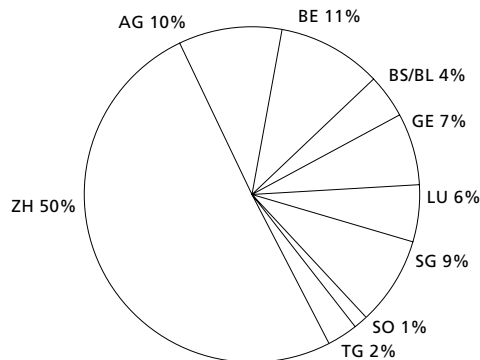
- Gesamtvermögen
- Verkehrswert Portfolio
- Fremdkapital
- ... Fremdfinanzierungsgrad

Leerstandsquote (in % der Mietzinseinnahmen netto Soll)

■ 31.03.2005 ■ 31.03.2006



Mietzinseinnahmen netto Soll (nach Kantonen)



HALBJAHRESRECHNUNG

I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (UNGEPRÜFT)

Beträge in CHF / zu VW	Erläuterungen	31.03.2006	in %	30.09.2005	in %
Aktiven					
Angefangene Bauten (inkl. Land)		32'825'184	5.7%	21'004'027	3.7%
Fertige Bauten (inkl. Land)		525'548'582	90.3%	525'339'819	92.7%
Total Liegenschaften	1	558'373'766	96.0%	546'343'846	96.4%
Flüssige Mittel		377'283	0.1%	378'281	0.1%
Indirekte Immobilienanlage	2	15'180'720	2.6%	14'827'680	2.6%
Sonstige Vermögenswerte	3	7'812'432	1.3%	5'288'752	0.9%
Gesamtvermögen		581'744'201	100.0%	566'838'559	100.0%
Passiven					
Finanzverbindlichkeiten	4	178'400'000	99.1%	164'500'000	99.4%
Sonstige Verbindlichkeiten	5	1'430'500	0.8%	777'298	0.5%
Langfristige Rückstellungen	6	225'000	0.1%	225'000	0.1%
Fremdkapital		180'055'500	100.0%	165'502'298	100.0%
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		401'688'701	102.3%	401'336'261	102.3%
Geschätzte Liquidationssteuern	7	9'155'969	-2.3%	9'155'969	-2.3%
Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern		392'532'732	100.0%	392'180'292	100.0%
Anzahl Anteile im Umlauf	8	34'266		33'614	
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	7	11'205		11'205	

II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (UNGEPRÜFT)

Beträge in CHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2005/06	in %	1. Halbjahr 2004/05	in %
Ertrag					
Mietzinseinnahmen netto Ist	9, 10	16'105'251	97.6%	15'098'132	97.4%
Übrige Erträge aus Liegenschaften		40'429	0.2%	31'174	0.2%
Aktivzinsen / Ertrag aus indirekter Immobilienanlage		357'055	2.2%	369'578	2.4%
Ertrag		16'502'735	100.0%	15'498'884	100.0%
Aufwand					
Fremdkapitalzinsen	11	2'315'292	28.9%	2'050'606	27.6%
Ordentlicher Unterhalt (URE)	12	1'340'358	16.7%	1'338'671	18.0%
Liegenschaftsbetrieb	12	1'563'201	19.4%	1'415'377	19.1%
Ausserordentlicher Unterhalt (URE)	13	1'373'078	17.1%	1'540'365	20.7%
Übrige Aufwendungen und Rückstellungen	14	1'428'984	17.9%	1'085'697	14.6%
Aufwand		8'020'913	100.0%	7'430'716	100.0%
Operativer Gewinn	15	8'481'822		8'068'168	



ZUR VERMÖGENSRECHNUNG
PER 31.03.2006

1. Liegenschaften / Wertberichtigung

Der Verkehrswert des Portfolio (inkl. Angefangene Bauten) beläuft sich auf TCHF 558'374 (96% des Gesamtvermögens). Die Veränderung gegenüber dem 30.09.2005 in der Höhe von TCHF 12'030 (+2.2%) setzt sich wie folgt zusammen:

Baufortschritt

Fribourg, Ilot du Comptoir	TCHF	+2'614
Lausanne, Domaine de la Bourdonnette	TCHF	+9'192
Diverse Objekte	TCHF	+224

Veränderung ggü. 30.09.2005 TCHF +12'030

2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden TCHF 14'900 in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Käufe beziehungsweise Verkäufe getätigt. Die indirekte Immobilienanlage entspricht 2.6% des Gesamtvermögens und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31. März 2006 bewertet. Der Ertrag der Anlage beläuft sich im 1. Halbjahr 2005/06 auf TCHF 353.

3. Sonstige Vermögenswerte

Im 2. Quartal des vergangenen Geschäftsjahres wurde das Neubauprojekt «Spinnereiareal» in Turgi (AG) als Forderungskauf erworben (Investitionsvolumen TCHF 8'250). Bis zum Bilanzstichtag wurden Zahlungen in der Höhe von TCHF 7'000 geleistet und als Forderung bilanziert. Die Eigentumsübertragung erfolgt bei Bezugsbereitschaft per 01. April 2006.

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 21.8% der Kredite werden in den nächsten 12 Monaten zur Rückzahlung fällig, die restlichen Verpflichtungen basieren auf langfristigen Hypotheken.

(Beträge in TCHF)	31.03.2006	30.09.2005
Stand Finanzverbindlichkeiten	178'400	164'500
Veränderung ggü. 30.09.2005	+13'900	
Durchschnittlicher Zinssatz	2.86%	2.68%
Fremdfinanzierungsgrad (Basis Verkehrswert)	31.95%	30.11%

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

(Beträge in TCHF)	31.03.2006	30.09.2005
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	346	493
Baufortschritt Sanierungen	1'050	0
Verbindlichkeiten gegenüber Alba Management AG	35	284
Total	1'431	777

6. Langfristige Rückstellungen

Die Umstellung auf Swiss GAAP FER 26 wurde in der vorliegenden Berichtserstattung noch nicht umgesetzt. Die langfristigen Rückstellungen (zu Buchwert) haben sich wie folgt verändert:

(Beträge in TCHF)	31.03.2006	30.09.2005
Stand per 01.10.	15'925	18'125
+ Zuweisung	+1'500	+0
- Entnahmen für umfassende Sanierungen	-1'050	-2'200
Stand per 30.09.	16'375	15'925

7. Inventarwert / Liquidationssteuern (geschätzt)

Der Inventarwert und die geschätzten Liquidationssteuern werden jeweils jährlich per 30. September neu ermittelt und bleiben somit per 31.03.2006 unverändert.

(Beträge in TCHF)	31.03.2006	30.09.2005
Inventarwert (CHF)	11'205	11'205
Liquidationssteuern (geschätzt)	9'156	9'156

8. Anteilscheinkapital

Im laufenden Geschäftsjahr mussten sämtliche Anfragen auf Neuzeichnungen abgelehnt werden. Der Reinvestition aus der Ausschüttung GJ 2004/05 von 820 Anteilen, dies entspricht einer Quote von rund 59.7% (Vorjahr 62%), stehen Rückzahlungen von 168 Anteilen gegenüber. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von TCHF 7'305. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2006 beläuft sich auf TCHF 374'837 bei 34'266 Anteilen im Umlauf.

Anlegerstruktur per 31.03.2006

	bis 1 Mio.	1-5 Mio.	5-10 Mio.	> 10 Mio.
Anleger	61.8%	28.5%	6.5%	3.2%
Kapital	10.6%	36.1%	24.0%	29.3%



ERLÄUTERUNGEN

ZUR ERFOLGSRECHNUNG 1. HALBJAHR 2005/06

9. Mietzinseinnahmen netto Ist

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die Mietzinseinnahmen Ist um Total TCHF 1'007 zu. Die positive Veränderung von 6.7% ist mit den akquirierten Liegenschaften in Liebefeld-Köniz BE (01.05.2005) und Gossau SG (01.07.2005) und der Inbetriebnahme des Neubauprojektes an der Hechtackerstrasse in St. Gallen (01.04.2005) zu begründen. Im laufenden Geschäftsjahr konnten auf Grund der veränderten Marktverhältnisse (erhöhte Marktliquidität) vorhandene theoretische Erhöhungspotentiale (noch) nicht ausgeschöpft werden. Aufgrund der zurückliegenden Hypothekarzinsrunden mussten zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit in verschiedenen Liegenschaften weitere punktuelle Mietzinssenkungen vorgenommen werden.

10. Ertragsausfälle

(Beträge in TCHF)	1. Halbjahr 2005/06	1. Halbjahr 2004/05
Ertragsausfall	1'583	1'554
in % Mietzins netto Soll	8.9%	9.3%
Veränderung in % Vorjahr	+1.9%	+2.0%

Wohnliegenschaften

Per 31. März 2006 standen 46 Wohnungen leer, dies entspricht 2.9% des gesamten Wohnungsbestandes. Bei rund 55% der Überbauungen waren sämtliche Wohnungen vermietet. Von Leerständen betroffen sind Wohnungen im höheren Preissegment (z. B. Bern, Oetwil am See); vor allem in Oetwil am See ist die Konkurrenz «Stockwerkeigentum» stark zu spüren. Im Weiteren sind Leerstände in älteren Liegenschaften (z. B. Esslingen, Volketswil) zu verzeichnen. Die Wohnungen im Neubau «Hechtacker» in St. Gallen sind voll vermietet. Ebenso diejenigen im Neubau in Turgi (Bezug 1.4.06). Per 1. Mai 2006 hat sich die Leerstandssituation bei den Wohnliegenschaften gesamthaft verbessert. Die Leerstandsquote liegt per erwähntem Stichtag bei 2.5% und damit unter dem von IAZI kürzlich veröffentlichten Benchmark.

Geschäftsliegenschaften

Die leerstehende Geschäftsliegenschaft in Regensdorf (Business Box) belastet die Leerstandsquote im HIG Portfolio weiterhin. Langdauernde Probleme im Baubewilligungsprozess für den Innenausbau haben es dem Mieter ermöglicht, aus dem für die ganze Liegenschaft abgeschlossenen Mietvertrag auszusteigen. Die Vermietungsaktivitäten wurden neu lanciert.

11. Fremdkapitalzinsen

Im laufenden Geschäftsjahr wurden für umfassende Sanierungen und für Neubauprojekte rund TCHF 14'900 investiert, wobei der Liquiditätsbedarf grösstenteils durch Fremdkapital gedeckt wurde. Der Zinsaufwand beläuft sich für das 1. Halbjahr 2005/06 auf TCHF 2'315. Die Zunahme von 12.9% ist auf einen durchschnittlich höheren Bestand an Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2.86% (Vorjahr 2.68%).

12. Ordentlicher URE / Liegenschaftsbetrieb

Der Mietbetriebsaufwand beläuft sich auf TCHF 2'904 (Vorjahr TCHF 2'754) und entspricht einer Verwaltungsintensität von rund 16.4% (Vorjahr 16.6%).

13. Ausserordentlicher URE

Der ausserordentliche Unterhalt (URE) setzt sich wie folgt zusammen:

(Beträge in TCHF)	1. Halbjahr 2005/06	1. Halbjahr 2004/05
Ausserordentlicher Unterhalt (URE)	323	220
Umfassende Sanierungen ^{*)}	1'050	1'320
Total	1'373	1'540

^{*)} Swiss GAAP FER 26 noch nicht berücksichtigt

14. Übriger Aufwand / Rückstellungen

Diese Position enthält u.a. die Verwaltungskommission an die Alba Management AG. Diese beläuft sich auf TCHF 679 (Vorjahr TCHF 767).

15. Operativer Gewinn 1. Halbjahr 2005/06

Das operative Ergebnis für das 1. Halbjahr 2005/06 beläuft sich auf TCHF 8'482. Dies entspricht einer Veränderung von +5.1% gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr.



NEUBAU SPINNEREISTRASSE 4+6, TURGI

Inbetriebnahme per 1. April 2006

Vollvermietung

Anlagekosten: CHF 8,25 Mio.
Nettorendite I: ca. 5.3%
Anzahl Wohnungen: 20

HIG SUCHT: WERTHALTIGE, MARKTFÄHIGE UND RENTABLE IMMOBILIEN



Die Kriterien: Gut erschlossene jüngere Objekte oder bewilligungsreife Projekte mit marktgerechten Mietzinsen in Städten und deren Agglomerationen mit guten wirtschaftlichen Perspektiven.

Die Schwerpunkte: Primär Wohnbauten mit nachfragegerechter Struktur an attraktiven Lagen, sekundär Geschäftsbauten mit hoher Flexibilität an zentralen Standorten.

Investitionsvolumen: Bandbreite CHF 3,0 Mio. bis CHF 40,0 Mio. pro Investitionseinheit.