

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Gesamtvermögen	1 083 213	1 229 571	1 422 147	1 456 496	1 553 204
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.5	+15.7	+2.4	+6.6
Marktwert aller Immobilien	1 049 064	1 194 571	1 382 112	1 422 064	1 517 281
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.9	+15.7	+2.9	+6.7
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	26.89	25.00	24.20	24.07	24.38
Nettovermögen	771 751	892 349	1 031 539	1 062 427	1 124 544
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.6	+15.6	+3.0	+5.8
Anspruchskapital	657 914	747 850	844 169	866 774	884 158
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.7	+12.9	+2.7	+2.0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	58 897	66 115	73 667	75 356	76 646
Anzahl Anleger	139	156	154	153	150

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	12 460	12 754	13 384	13 476	14 014
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	645	795	666	626	660
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	4.92%	5.89%	4.76%	4.44%	4.50%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	6.07%	8.32%	9.79%	5.34%	8.87%
Ausschüttungsquote ²⁾	105.27%	126.93%	106.80%	108.18%	109.58%
Betriebsgewinnmarge ^{2), 3)} (EBIT-Marge)	88.76%	108.92%	97.37%	82.38%	82.61%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA GAV})	0.27%	0.28%	0.26%	0.29%	0.28%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA NAV})	0.37%	0.38%	0.36%	0.39%	0.38%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	6.01%	8.13%	9.33%	5.30%	8.53%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	4.17%	5.93%	6.94%	3.74%	6.09%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	37 955	49 727	48 449	46 664	53 195
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+31.0	-2.6	-3.7	+14.0
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	44 138	68 556	91 990	53 862	91 663
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+55.3	+34.2	-41.4	+70.2
Soll-Mietertrag (netto)	50 472	51 503	55 301	60 199	63 477
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.0	+7.4	+8.9	+5.4
Mietausfallquote ²⁾	5.87%	4.17%	2.60%	2.18%	1.40%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	8 458	9 285	8 827	9 782	11 097
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.8	-4.9	+10.8	+13.4
Mietbetriebsaufwandquote	16.76%	18.03%	15.96%	16.25%	17.48%

Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024 und ist in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

¹⁾ Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwerts aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

²⁾ Definition siehe Glossar Seite 2

³⁾ Ab GJ 2022/23: Berechnung Betriebsertrag ohne Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne/-verluste

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Glossar

Direktrendite (Ausschüttung) → Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

Anlagerendite (Performance) → 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 erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

Betriebsaufwandquote (TER ISA) – (GAV) und (NAV) → Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens → (GAV – Gross Asset Value), respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) → Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode.

Im Betriebsgewinn sind neben dem Mietertrag Netto abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands (Instandhaltung und Operativer Aufwand, ohne Instandsetzung) auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilienanlage und der Verwaltungsaufwand (Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Geschäftsführungshonorar und Übriger Verwaltungsaufwand) enthalten.

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

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) → Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg plus den Finanzierungsaufwand (Berücksichtigung laufender Erträge bei Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen) der Berichtsperiode in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Berichtsperiode.

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.

Mietausfallquote → Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrages (netto).