

b|fw|liegenschaften

2019

FINANZBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER



Bilanz

in CHF 1'000	Anhang	30.09.2019 (ungeprüft)	30.06.2019 (ungeprüft)	30.06.2018 (ungeprüft)	31.12.2018	31.12.2017
Aktiven						
Flüssige Mittel		17'680	4'505	8'379	1'805	6'849
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		270	338	485	261	489
Sonstige kurzfristige Forderungen		34	355	25	25	67
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		64'512	86'861	33'648	7'295	11'738
Rechnungsabgrenzungen		272	402	567	196	735
Umlaufvermögen		82'768	92'461	43'104	9'582	19'878
Renditeliegenschaften	3.1	315'188	318'292	394'299	398'435	423'991
Entwicklungsliegenschaften	3.1	4'504	1'400	6'574	8'670	1'350
Finanzanlagen		1'078	645	1'096	931	238
Anlagevermögen		320'770	320'337	401'969	408'036	425'579
Total Aktiven		403'538	412'798	445'073	417'618	445'457
Passiven						
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	92'188	97'060	102'212	104'446	104'596
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		638	1'857	887	1'167	503
Rechnungsabgrenzungen		3'452	2'474	3'702	5'118	3'593
Kurzfristige Verbindlichkeiten		96'278	101'391	106'801	110'731	108'692
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	128'698	130'069	113'000	116'529	117'380
Derivative Finanzinstrumente	3.3	19'379	17'187	12'264	12'659	14'676
Rückstellungen für latente Steuern		17'108	18'467	17'839	17'840	16'253
Langfristige Verbindlichkeiten		165'185	165'723	143'103	147'028	148'309
Aktienkapital		20'663	28'061	38'934	35'076	38'934
Kapitalreserven		20'861	20'861	41'365	20'927	47'912
Eigene Aktien		0	-15'930	-24'181	-42'091	-24'181
Gewinnreserven		100'551	112'692	139'051	145'947	125'791
Eigenkapital	3.4	142'075	145'684	195'169	159'859	188'456
Total Passiven		403'538	412'798	445'073	417'618	445'457

Der Anhang (Seite 6 und folgende) ist Bestandteil des Abschlusses per 30. September 2019.

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Anhang	01.01.- 30.09.2019 (ungeprüft)	01.01.- 30.06.2019 (ungeprüft)	01.01.- 30.06.2018 (ungeprüft)	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Nettoerlöse aus Vermietung	3.5	13'844	9'273	10'023	19'551	20'764
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		2'669	1'284	2'045	4'116	273
Total Betriebsertrag		16'513	10'557	12'068	23'667	21'037
Erfolg aus Neubewertung		1'089	2'082	7'522	10'254	8'068
Liegenschaftenaufwand	3.6	-3'046	-2'184	-2'202	-4'331	-3'720
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'950	-1'374	-1'626	-3'044	-2'782
Total Betriebsaufwand		-4'996	-3'558	-3'828	-7'375	-6'502
Betriebliches Ergebnis		12'606	9'081	15'762	26'546	22'603
Finanzertrag	3.7	472	167	2'558	2'421	3'258
Finanzaufwand	3.8	-8'143	-5'551	-1'834	-3'568	-3'581
Finanzergebnis		-7'671	-5'384	724	-1'147	-323
Gewinn vor Ertragssteuern		4'935	3'697	16'486	25'399	22'280
Ertragssteuern		-678	-814	-3'080	-4'839	-4'273
Gewinn		4'257	2'883	13'406	20'560	18'007
Gewinn pro Namenaktie Kategorie A, verwässert ¹⁾ und unverwässert, in CHF		1.22	0.81	2.87	4.55	3.75
Gewinn pro Namenaktie Kategorie B, verwässert ¹⁾ und unverwässert, in CHF		0.12	0.08	0.29	0.45	0.38

1) Es bestehen keine Finanzinstrumente, welche einen verwässernden Einfluss haben könnten.

Der Anhang (Seite 6 und folgende) ist Bestandteil des Abschlusses per 30. September 2019.

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	01.01.- 30.09.2019 (ungeprüft)	01.01.- 30.06.2019 (ungeprüft)	01.01.- 30.06.2018 (ungeprüft)	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Gewinn	4'257	2'883	13'406	20'560	18'007
+/- Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	1'621	2'585	-972	1'587	2'525
+/- Verluste/Gewinne aus Bewertung Derivative Finanzinstrumente	5'776	3'715	0	-2'421	-2'583
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1'239	581	176	249	254
+/- Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-2'669	-1'284	-2'045	-4'116	-273
+/- Verlust/Gewinn aus Neubewertung	-1'089	-2'082	-7'522	-10'254	-8'068
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-9	-77	4	228	-104
+/- Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-85	-536	178	516	-296
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-529	690	490	276	-1'817
+/- Abnahme/Zunahme von passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'666	-2'644	-206	1'367	2'917
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	4'368	3'830	3'509	7'992	10'562
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-4'327	-1'574	-1'349	-4'665	-8'783
+ Einzahlungen aus Devestition (Verkauf) von Immobilien	36'595	10'220	13'683	42'260	3'608
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	32'268	8'646	12'334	37'595	-5'175
- Gewinnausschüttungen/Nennwertrückzlg. an Anteilhaber	-4'742	0	-6'547	-6'547	-6'314
-/+ Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	-15'930	-15'930	0	-42'233	-24'322
+/- Aufnahme/Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-12'258	-7'386	-7'766	-11'851	11'325
+/- Aufnahme/Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	12'169	13'540	0	10'000	15'800
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-20'761	-9'776	-14'313	-50'631	-3'511
Veränderung Flüssige Mittel	15'875	2'700	1'530	-5'044	1'876
Fondsnachweis					
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1'805	1'805	6'849	6'849	4'973
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	17'680	4'505	8'379	1'805	6'849
Veränderung Flüssige Mittel	15'875	2'700	1'530	-5'044	1'876

Der Anhang (Seite 6 und folgende) ist Bestandteil des Abschlusses per 30. September 2019.

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Cash-Flow-Absicherung	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2017	38'934	54'340	0	0	107'783	107'783	201'057
Periodenergebnis					18'007	18'007	18'007
Kauf eigene Aktien		-114 ¹⁾	-24'181			0	-24'295
Rückzahlung aus Kapitalreserven		-6'314				0	-6'314
Eigenkapital am 31.12.2017	38'934	47'912	-24'181	0	125'791	125'791	188'456
Eigenkapital am 01.01.2018	38'934	47'912	-24'181	0	125'791	125'791	188'456
Periodenergebnis					20'560	20'560	20'560
Veränderung aus Cash-Flow-Absicherung				-404		-404	-404
Kapitalherabsetzung	-3'858 ²⁾	-20'323 ²⁾	24'181 ²⁾			0	0
Kauf eigene Aktien		-115 ¹⁾	-42'091			0	-42'206
Rückzahlung aus Kapitalreserven		-6'547				0	-6'547
Eigenkapital am 31.12.2018	35'076	20'927	-42'091	-404	146'351	145'947	159'859
Eigenkapital am 01.01.2019	35'076	20'927	-42'091	-404	146'351	145'947	159'859
Periodenergebnis					4'257	4'257	4'257
Veränderung aus Cash-Flow-Absicherung				-1'302		-1'302	-1'302
Kapitalherabsetzung	-14'413 ³⁾		58'021 ³⁾		-48'351	-48'351	-4'743
Kauf eigene Aktien		-66 ¹⁾	-15'930			0	-15'996
Rückzahlung aus Kapitalreserven						0	0
Eigenkapital am 30.09.2019 (ungeprüft)	20'663	20'861	0	-1'706	102'257	100'551	142'075

¹⁾ Aufwand im Zusammenhang mit Eigenkapitaltransaktionen welche gem. Swiss GAAP FER 24 Abs. 5 direkt mit den Kapitalreserven verrechnet werden dürfen.

²⁾ 2018 wurde das Aktienkapital durch Vernichtung von 514'492 eigene Aktien der Kategorie A herabgesetzt. Diese Kapitalherabsetzung erfolgte liquiditätsneutral.

³⁾ Kapitalherabsetzung durch Vernichtung eigener Aktien im Umfang von 935'351 und 354'000 Namenaktien Kat. A sowie durch Reduktion des Nennwertes von CHF 1.40 pro Namenaktien Kat. A und CHF 0.14 pro Namenaktie Kat. B.

Der Anhang (Seite 6 und folgende) ist Bestandteil des Abschlusses per 30. September 2019.

Anhang zum Abschluss per 30. September 2019

1. Allgemeine Informationen

Die BFW Liegenschaften AG (hiernach auch «die Gesellschaft») ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz mit Sitz in Frauenfeld TG. Die Geschäftstätigkeit umfasst das Erwerben, die Veräusserung und insbesondere das langfristige Halten und Bewirtschaften von Wohn-, Geschäfts- und gemischt genutzten Liegenschaften.

Die Namenaktien Kategorie A sind seit dem 12. Juni 2007 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Der vorliegende Bericht zum 30. September 2019 wurde im Zusammenhang mit der Transaktionsvereinbarung zwischen der BFW Liegenschaften AG und der BFW Holding AG betreffend ein mögliches Angebot zur Übernahme sämtlicher nicht durch sie gehaltenen Namenaktien Kategorie A der BFW Liegenschaften AG erstellt. Der Verwaltungsrat der BFW Liegenschaften AG hat den Finanzbericht zum 30. September 2019 am 21. November 2019 genehmigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Grundlage der Rechnungslegung

Der Abschluss per 30. September 2019 wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) jedoch ohne Vergleichsperiode des Vorjahres erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage per 30. September 2019. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Vereinfachungen sowie Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die verkürzte Berichterstattung zu den Neunmonatszahlen per 30. September 2019 beinhaltet nicht alle Informationen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Jahresrechnung 2018 betrachtet werden.

Mit Wirkung per 1. Januar 2018 wurde die Rechnungslegung von IFRS auf Swiss GAAP FER umgestellt. Die Zahlen der Berichtsperiode 2017 wurden entsprechend angepasst.

Der Abschluss per 30. September 2019 wird, soweit nichts Anderes vermerkt ist, in 1'000 Schweizer Franken (TCHF) dargestellt. Durch Rundungen kann es bei der Addition der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

2.2. Derivate Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken eingesetzt. Des Weiteren bestehen derivative Finanzinstrumente ohne effektive Sicherungsbeziehung.

Derivate zur Absicherung zukünftiger Geldflüsse werden zu aktuellen Werten bewertet. Veränderungen der aktuellen Werte werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Wertanpassungen werden in jenem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung überführt, in dem das Grundgeschäft realisiert wird. Bei den abgesicherten zukünftigen Geldflüssen handelt es sich um variable Zinszahlungen.

Derivate zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen aus Bilanzpositionen werden zu aktuellen Werten bewertet, Wertanpassungen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Bei den abgesicherten Bilanzpositionen handelt es sich im Wesentlichen um Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Kursanpassungen auf diesen Finanzverbindlichkeiten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Des Weiteren bestehen Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung. Dabei handelt es sich um Zinssatz-Swaps und -Swaptions. Die Zinssatz-Swaps und -Swaptions werden auf jeden Bilanzstichtag zu aktuellen Werten bewertet und Wertanpassungen werden im Finanzergebnis erfasst.

2.3. Bewertung des Immobilienportfolios

Die Rendite- sowie die Entwicklungliegenschaften werden halbjährlich jeweils per 30. Juni und 31. Dezember durch den externen, unabhängigen Schätzungsexperten (KPMG AG) zu aktuellen Werten nach der DCF-Methode bewertet. Die Veränderung der Marktwerte wird erfolgswirksam verbucht. Für den Abschluss per 30. September 2019 wurden die Werte per 30. Juni 2019 herangezogen. Die Bewertungsmethodik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2019 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Per 30. Juni 2019 belief sich der Wert des Immobilienportfolios gemäss unabhängigem Immobilienschätzer KPMG AG auf CHF 406.5 Mio. Die Wertveränderung des Portfolios per 30. September 2019 (CHF 384.2 Mio.) ist auf den Verkauf der Wohnliegenschaft Frauenfeld (Zelgweg) und der Geschäftliegenschaft Schaffhausen (Mühlentalsträsschen) mit einem kombinierten Wert von CHF 22.3 Mio. im dritten Quartal 2019 zurückzuführen.

3. Erläuterung zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1. Rendite- und Entwicklungliegenschaften per 30.09.2019

in CHF 1'000	Wohnliegen- schaften	gemischt genutzte Liegenenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Rendite- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften
Buchwert am 01.01.2019	181'099	185'184	32'152	398'435	8'670
Anlagekosten					
Bestand am 01.01.2019	157'027	156'163	30'079	343'269	7'099
Zugänge	1'526	128	99	1'753	649
Abgänge	-3'407	0	0	-3'407	0
Reklassifikationen	5'726	0	-3'832	1'894	-1'894
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-59'996	-8'162	-9'014	-77'172	0
Bestand am 30.09.2019	100'877	148'129	17'332	266'338	5'853
Neubewertung					
Bestand am 01.01.2019	24'072	29'021	2'073	55'166	1'571
Aufwertungen	1'141	2'760	0	3'901	0
Abwertungen	-801	-372	-968	-2'141	-671
Abgänge	-733	0	0	-733	0
Reklassifikationen	1'571	0	678	2'249	-2'249
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-9'997	328	77	-9'592	0
Bestand am 30.09.2019	15'253	31'738	1'859	48'850	-1'349
Buchwert am 30.09.2019	116'130	179'867	19'191	315'188	4'504

Zu- und Abgänge Renditeliegenschaften:

In den ersten neun Monaten von 2019 wurden keine Renditeliegenschaften erworben. Die per 31.12.2018 als zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften in Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, wurde in der Berichtsperiode veräussert. Zusätzlich wurde die Liegenschaft in Weinfelden (Kamorstrasse 1,3) verkauft.

Umklassierung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Renditeliegenschaften in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen umgegliedert:

Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18	Wohnliegenschaft
Benglen, Bodenacherstrasse 79	Wohnliegenschaft
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	Gemischt genutzte Liegenschaft
Grenchen, Kirchstrasse 72	Gemischt genutzte Liegenschaft
Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11	Wohnliegenschaft
Grenchen, Viaduktstrasse 5	Gemischt genutzte Liegenschaft
Neuhausen, Rundbuckstrasse 6	Geschäftliegenschaft
Schaffhausen, Mühlentalsträsschen 9, 11	Geschäftliegenschaft
Frauenfeld, Zelgweg 7, 9 / 11, 13 / 15, 17 / 19, 21	Wohnliegenschaften
Haag, Thalstrasse 2, 4, 6, 8	Wohnliegenschaft
Obernau, Rainacherstrasse 25-31	Wohnliegenschaft
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3-9	Wohnliegenschaft

Von diesen Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode bereits zwei Liegenschaften (Frauenfeld, Zelgweg 7, 9/11, 13/15, 17/19, 21 und Schaffhausen Mühletalsträsschen 9, 11) aus der Bilanzposition «in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften» verkauft.

Entwicklungsliegenschaften:

Steckborn, Augustinergasse:

Auf dem im Dezember 2017 gekauften Grundstück ist die Realisierung von rund 20 Wohnungen an zentraler Lage geplant. bfw liegenschaften ag hat sich mit der Stadt auf die Durchführung eines Wettbewerbs mit fünf ausgewählten Architekturbüros für die Erstellung eines Gesamtüberbauungsprojekts in zwei Etappen geeinigt. Die Planung sieht vor, dass im 4. Quartal 2019 die Arbeiten der Architekturbüros von einem mehrköpfigem Gremium unter anderem aus unabhängigen Fachleuten, Stadtplanern und Vertretern der Stiftung Ortsbild Steckborn, des Quartiervereins Steckborn sowie der kantonalen Denkmalpflege die Eingaben beurteilt werden, bevor die Wettbewerbssieger und die vier anderen Beiträge der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Mit der Realisierung der Arealüberbauung ist, je nach Ausgang des dem Konzeptauftrag folgenden Gestaltungsplanverfahrens, in rund 2 bis 3 Jahren zu rechnen.

Rorschach, Löwenstrasse 57, 59, Löwengartenstrasse 12, 14

Diese Liegenschaft wurde per 1. September 2019 zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Geplant ist ein Neubauprojekt mit vier Baukörpern und total 86 Wohnungen sowie einem kleineren Gewerbeanteil. Die Genehmigung der Zonenplanänderung ist per 20.12.2018 eingegangen. Die Baueingabe für das Projekt ist Anfang August 2019 erfolgt.

Benglen; Bodenacherstrasse 16, 18

Die Totalsanierung wurde in Berichtsperiode abgeschlossen. Die Wohnungen sind per 1. Mai 2019 wieder in der Vermietung. Diese Liegenschaft wurde deshalb wieder zu den Wohnliegenschaften umgruppiert.

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2019

in CHF 1'000	Wohnliegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Renditeliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften
Buchwert am 01.01.2019	181'099	185'184	32'152	398'435	8'670
Anlagekosten					
Bestand am 01.01.2019	157'027	156'163	30'079	343'269	7'099
Zugänge	925	47	0	972	534
Abgänge	-3'407	0	0	-3'407	0
Reklassifikationen	5'726	0	-222	5'504	-5'504
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-59'996	-8'162	-9'014	-77'172	0
Bestand am 30.06.2019	100'276	148'048	20'843	269'167	2'128
Neubewertung					
Bestand am 01.01.2019	24'072	29'021	2'073	55'166	1'571
Aufwertungen	1'685	2'823	172	4'680	0
Abwertungen	-484	-355	-1'031	-1'870	-728
Abgänge	-733	0	0	-733	0
Reklassifikationen	1'571	0	0	1'571	-1'571
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-10'257	329	239	-9'689	0
Bestand am 30.06.2019	15'854	31'819	1'452	49'125	-728
Buchwert am 30.06.2019	116'130	179'867	22'295	318'292	1'400

Zu- und Abgänge Renditeliegenschaften:

Im 1. Halbjahr 2019 wurden keine Renditeliegenschaften erworben. Die per 31.12.2018 als zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften in Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, wurde im ersten Semester 2019 veräussert. Zusätzlich wurde die Liegenschaft in Weinfeld (Kamorstrasse 1,3) verkauft.

Umklassierung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften:

Per 30. Juni 2019 waren die folgenden Renditeliegenschaften in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen umgliedert:

Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18
 Benglen, Bodenacherstrasse 79
 Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22
 Grenchen, Kirchstrasse 72
 Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11

Wohnliegenschaft
 Wohnliegenschaft
 Gemischt genutzte Liegenschaft
 Gemischt genutzte Liegenschaft
 Wohnliegenschaft

Grenchen, Viaduktstrasse 5
 Neuhausen, Rundbuckstrasse 6
 Schaffhausen, Mühletalsträsschen 9, 11
 Frauenfeld, Zelgweg 7, 9 / 11, 13 / 15, 17 / 19, 21
 Haag, Thalstrasse 2, 4, 6, 8
 Obernau, Rainacherstrasse 25-31
 Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3-9

Gemischt genutzte Liegenschaft
 Geschäftsliegenschaft
 Geschäftsliegenschaft
 Wohnliegenschaften
 Wohnliegenschaft
 Wohnliegenschaft
 Wohnliegenschaft

Entwicklungsliegenschaften:

Steckborn, Augustinergasse:

Auf dem im Dezember 2017 gekauften Grundstück ist die Realisierung von rund 20 Wohnungen an zentraler Lage geplant. bfw liegenschaften ag hat sich mit der Stadt auf die Durchführung eines Wettbewerbs mit fünf ausgewählten Architekturbüros für die Erstellung eines Gesamtüberbauungskonzept des Areals in Etappen geeinigt. Die Planung sieht vor, dass im 4. Quartal 2019 die Arbeiten der Architekturbüros von einem mehrköpfigem Gremium unter anderem aus unabhängigen Fachleuten, Stadtplanern und Vertretern der Stiftung Ortsbild Steckborn, des Quartiervereins Steckborn sowie der kantonalen Denkmalpflege die Eingaben beurteilt werden bevor die Wettbewerbssiegerin und die vier anderen Beiträge der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Mit der Realisierung der Arealüberbauung ist je nach Ausgang des dem Konzeptauftrag folgenden Gestaltungsplanverfahrens in rund 2 bis 3 Jahren zu rechnen.

Benglen: Bodenacherstrasse 16, 18: Die Totalsanierung wurde im ersten Halbjahr 2019 abgeschlossen. Die Wohnungen sind per 1. Mai 2019 wieder in der Vermietung. Diese Liegenschaft wurde deshalb wieder zu den Wohnliegenschaften umgruppiert.

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31.12.2018

in CHF 1'000	Wohnliegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Renditeliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften
Buchwert am 01.01.2018	197'659	201'360	24'972	423'991	1'350
Anlagekosten					
Bestand am 01.01.2018	175'634	174'827	23'609	374'070	1'346
Zugänge	2'319	923	222	3'464	1'747
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	-4'007	-6'248	6'248	-4'007	4'007
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-16'920	-13'339	0	-30'259	0
Bestand am 31.12.2018	157'027	156'163	30'079	343'269	7'099
Neubewertung					
Bestand am 01.01.2018	22'025	26'533	1'363	49'921	4
Aufwertungen	4'600	7'076	192	11'868	354
Abwertungen	-648	-482	-850	-1'980	-41
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	-1'254	-1'369	1'369	-1'254	1'254
Umgliederung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	-651	-2'738	0	-3'389	0
Bestand am 31.12.2018	24'072	29'021	2'073	55'166	1'571
Buchwert am 31.12.2018	181'099	185'184	32'152	398'435	8'670

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2018 beinhalten TCHF 20 (Vorperiode TCHF 0) für Zinsaufwendungen während der Bauphase.

Zugänge Renditeliegenschaften:

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Renditeliegenschaften erworben.

Umklassierung in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften und anschliessende Verkäufe:

Per 30. Juni 2018 waren die folgenden Renditeliegenschaften in zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften umklassiert: Dulikon, Neumattstrasse 36/38, Dulikon, Neumattstrasse 41, Solothurn, Steinbruggstrasse 2-8, Amriswil, Weinfelderstrasse 44, Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59 und Wilen bei Wil, Dorfstrasse 37, 39. In der zweiten Jahreshälfte 2018 konnten mit Ausnahme der Liegenschaft Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59, die erwähnten Liegenschaften erfolgreich verkauft werden. Die Liegenschaft in Burgdorf, Bahnhofstrasse 57, 59 wurde dann per 1. Februar 2019 ebenfalls verkauft.

Reklassifikation:

Die Liegenschaft Kreuzlingen, Hauptstrasse 14, 16, wurde per 31.12.2018 aufgrund der ausschliesslichen geschäftlichen Erträge neu in das Segment Geschäftsliegenschaften umklassiert (bisher gemischt genutzte Liegenschaft). Die

Segmentberichterstattung 2018 weist die entsprechenden Erträge und Aufwendungen dieser Liegenschaft für das gesamte Berichtsjahr aus.

Entwicklungsliegenschaften:

Steckborn, Augustinergasse

Auf dem im Dezember 2017 gekauften Grundstück ist die Realisierung von rund 20 Wohnungen an zentraler Lage geplant. Erste Gespräche mit den Behörden über die Umsetzung des Projektes haben im August 2018 stattgefunden. Unter Berücksichtigung des unter Denkmalschutz stehenden Stadtkerns und den damit zusammenhängenden, hohen städtebaulich-architektonischen Anforderungen, wurde die Durchführung eines Konzeptauftrags mit fünf eingeladenen Architekturbüros vereinbart. Die entsprechenden Vorbereitungsarbeiten konnten bis zum Bilanzstichtag weit vorangetrieben werden. Mit einem Baustart des Projekts ist je nach Ausgang des dem Konzeptauftrag folgenden Gestaltungsplanverfahrens in rund 3 bis 4 Jahren zu rechnen.

Benglen; Bodenacherstrasse 16, 18

In der bestehenden Renditeliegenschaft ist eine Totalsanierung mit Umbau von 16 Wohnungen geplant. Die Liegenschaft wurde per 1. Januar 2018 in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Aufgrund von anfänglichen Verzögerungen infolge Schlichtungsverfahren ist die Fertigstellung auf zwei Etappen verteilt. Die ersten 12 Wohnungen werden per 1. Februar 2019, die restlichen 4 Wohnungen per 1. Mai 2019 bezugsbereit sein.

3.2. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Kapitalbindung

in CHF 1'000	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017
< 1 Jahr	57'391	104'446	104'596
1 bis 2 Jahre	34'797	0	10'300
2 bis 3 Jahre	28'450	37'300	0
3 bis 4 Jahre	19'756	16'897	0
4 bis 5 Jahre	16'600	16'700	27'300
> 5 Jahre	63'891	45'632	79'780
Total kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	220'885	220'975	221'976
<i>Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>92'188</i>	<i>104'446</i>	<i>104'596</i>
<i>Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>128'698</i>	<i>116'529</i>	<i>117'380</i>

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der gesamten Hypothekarschulden beträgt per 30.09.2019 2.6 Jahre (per 30.06.2019: 2.73 Jahre, 31.12.2018: 2.99 Jahre, 31.12.2017: 3.47 Jahre).

Zinsbindung

in CHF 1'000	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017
< 1 Jahr	48'831	72'450	62'600
1 bis 2 Jahre	0	0	30'300
2 bis 3 Jahre	47'967	49'296	0
3 bis 4 Jahre	16'600	16'897	21'996
4 bis 5 Jahre	22'300	16'700	27'300
> 5 Jahre	85'187	65'632	79'780
Total kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	220'885	220'975	221'976

Bei der Berechnung der Zinsbindung werden die Auswirkungen der Zinssatz-Swaps berücksichtigt.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz (inkl. Berücksichtigung von Absicherungsgeschäften) betrug im in den ersten neun Monaten 2019 1.43% (2018: 1.54%, 2017: 1.57%).

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften im Buchwert von TCHF 365'122 (31.12.2018: TCHF 404'069, 31.12.2017: TCHF 437'079) als Sicherheit verpfändet.

3.3. Derivative Finanzinstrumente

in CHF 1'000	Aktiver Wert	Passiver Wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Aktiver Wert	Passiver Wert
	30.09.2019		31.12.2018		31.12.2017	
Derivate zu Absicherungszwecken						
Basiswert:						
Zinsen	6	4'636	8	3'585	0	0
Fremdwährungen	581	0	815	0	0	0
Total Derivate zu Absicherungszwecken	587	4'636	823	3'585	0	0
Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung						
Basiswert:						
Zinsen	0	14'743	0	9'074	0	14'676
Total Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung	0	14'743	0	9'074	0	14'676
Total Derivative Finanzinstrumente	587	19'379	823	12'659	0	14'676

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken eingesetzt. Des Weiteren bestehen derivative Finanzinstrumente ohne effektive Sicherungsbeziehung.

Derivate zur Absicherung zukünftiger Geldflüsse werden zu aktuellen Werten bewertet. Veränderungen der aktuellen Werte werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Wertanpassungen werden in jenem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung überführt, in dem das Grundgeschäft realisiert wird. Bei den abgesicherten zukünftigen Geldflüssen handelt es sich um variabel verzinsliche Zinszahlungen.

Derivate zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen aus Bilanzpositionen werden zu aktuellen Werten bewertet, Wertanpassungen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Bei den abgesicherten Bilanzpositionen handelt es sich im Wesentlichen um Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Kursanpassungen auf diesen Finanzverbindlichkeiten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Des Weiteren bestehen Derivate ohne effektive Sicherungsbeziehung. Dabei handelt es sich um Zinssatz-Swaps und Swaptions. Die Zinssatz-Swaps und Swaptions werden auf jeden Bilanzstichtag zu aktuellen Werten bewertet und Wertanpassungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Die aktiven Werte der Derivativen Finanzinstrumente sind in den Finanzanlagen enthalten. Die passiven Werte der Derivate sind als Verbindlichkeit «Derivate Finanzinstrumente» bilanziert.

3.4. Eigenkapital

Aktienkapital

in CHF 1'000	Anzahl	30.09.2019	Anzahl	31.12.2018	Anzahl	31.12.2017
		Kapital		Kapital		Kapital
Namenaktien Kategorie A, Nominalwert CHF 6.10	2'887'407	17'613	4'176'758	31'326	4'691'250	35'184
Namenaktien Kategorie B, Nominalwert CHF 0.61	5'000'000	3'050	5'000'000	3'750	5'000'000	3'750
Aktienkapital		20'663		35'076		38'934

Die an der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2019 beschlossene Kapitalherabsetzung im Umfang von TCHF 2'655 durch Vernichtung von 354'000 Namenaktien Kategorie A (Eigene Aktien) sowie die Nennwertherabsetzung im Betrag von CHF 1.40 pro Namenaktie A auf neu CHF 6.10 Nennwert und von CHF 0.14 pro Namenaktie B auf neu CHF 0.61 Nennwert wurde per 16. Juli 2019 vollzogen. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt somit neu CHF 20'663'183.

Gewinn je Aktie

	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Gewinn in CHF 1'000	4'257	2'883	13'406
Anzahl durchschnittlich ausstehende Namenaktien Kategorie A	2'993'607	3'064'407	4'176'758
Anzahl durchschnittlich ausstehende Namenaktien Kategorie B	5'000'000	5'000'000	5'000'000
Gewinn je Namenaktie Kategorie A in CHF	1.22	0.81	2.87
Gewinn je Namenaktie Kategorie B in CHF	0.12	0.08	0.29

Der Gewinn je Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Gewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien pro Kategorie geteilt wird, wobei allfällig gehaltene eigene Aktien (gewichtet ab dem Erwerbszeitpunkt) abgezogen werden.

Es bestehen keine Finanzinstrumente, welche einen verwässernden Einfluss haben könnten.

Net Asset Value (NAV) je Aktie	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017
NAV zu Marktwerten in CHF 1'000	142'075	159'859	188'456
NAV je Namenaktie Kategorie A in CHF	41.94	42.73	40.30
NAV je Namenaktie Kategorie B in CHF	4.19	4.27	4.03

3.5. Nettoerlöse aus Vermietung

in CHF 1'000	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Sollmieterträge	15'268	10'319	11'247
Leerstände	-1'470	-1'066	-1'077
Mietzinsverluste	46	20	-147
Total Nettoerlöse aus Vermietung	13'844	9'273	10'023
Wohnliegenschaften	6'031	4'032	4'448
Gemischt genutzte Liegenschaften	6'321	4'207	4'623
Geschäftsliegenschaften	1'492	1'034	873
Entwicklungsliegenschaften	0	0	79
Total Nettoerlöse aus Vermietung	13'844	9'273	10'023

In der Berichtsperiode wurden nicht mehr einbringbare Mietzinsforderungen ausgebucht, weshalb ein Wertberichtigungserfolg resultierte.

Fünf wichtigste Mieter per 30.09.2019

Name	Anteil Mietertrag an den gesamten Mieterträgen in %
OX Service AG	2.31%
Lerch AG Bauunternehmung	2.24%
KiddieLand AG Adriana Niculescu	1.37%
Coop Genossenschaft Coop Immobilien AG	0.89%
Apfelblüte Kinderkrippe GmbH	0.84%

Der Anteil am Mietertrag basiert auf den annualisierten Sollmieterträgen per Stichtag.

Fälligkeits-Analyse der Geschäftsmietverträge per 30.09.2019

Jahr	Mietertrag in CHF	Mietertrag in %
2019 / unbefristet	1'952'454	44.2%
2020	341'340	7.7%
2021	747'240	16.9%
2022	543'360	12.3%
2023	139'860	3.2%
2024	615'688	13.9%
2025	3'960	0.1%
2026	58'800	1.3%
2027	18'600	0.4%
Gesamtergebnis	4'421'302	100.0%

Die Analyse der Fälligkeiten basiert auf den annualisierten Sollmieterträgen (exkl. Leerstände) per Stichtag.

3.6. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1'000	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Betriebskosten	1'350	965	966
Unterhalt	1'696	1'219	1'236
Total Liegenschaftenaufwand	3'046	2'184	2'202

Die Betriebskosten beinhalten unter anderem das Verwaltungshonorar, Nebenkosten zu Lasten Eigentümer, Versicherungen, Vermietungskosten, Steuern und Abgaben sowie Ver- und Entsorgungskosten.

3.7. Finanzertrag

in CHF 1'000	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Marktwertanpassung derivative Finanzinstrumente	0	0	2'474
übriger Finanzertrag	472	167	84
Total Finanzertrag	472	167	2'558

3.8. Finanzaufwand

in CHF 1'000	01.01.- 30.09.2019	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Hypothekarzinsaufwand	2'307	1'582	1'645
übriger Finanzaufwand	60	254	189
Marktwertanpassung derivative Finanzinstrumente	5'776	3'715	0
Total Finanzaufwand	8'143	5'551	1'834

In der Berichtsperiode hat sich die Zinskurve, welche zum Hauptteil den Wert der Derivate bestimmt, stark abgeflacht. Zudem hat die Volatilität im Schweizer Zinsmarkt zugenommen. Diese beiden Effekte führten zu einer markanten Wertveränderung der Swaptions.

4. Weitere Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Segmentberichterstattung 01.01.-30.09.2019

in CHF 1'000	Wohnliegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mietertrag	6'797	6'782	1'689	0	0	15'268
Leerstände	-776	-448	-246	0	0	-1'470
Mietzinsverluste	10	-13	49	0	0	46
Nettoerlöse aus Vermietung	6'031	6'321	1'492	0	0	13'844
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2'412	104	153	0	0	2'669
Erfolg aus Neubewertung	341	2'387	-968	-671	0	1'089
Liegenschaftenaufwand	-1'472	-1'201	-332	-41	0	-3'046
Segmenterfolg	7'312	7'611	345	-712	0	14'556
Überleitung zur Erfolgsrechnung:						
Andere betriebliche Aufwendungen					-1'950	-1'950
Betriebliches Ergebnis						12'606
Finanzergebnis					-7'671	-7'671
Gewinn vor Ertragssteuern						4'935
Ertragssteuern					-678	-678
Gewinn						4'257

Segmentberichterstattung 01.01.-30.06.2019

in CHF 1'000	Wohnliegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mietertrag	4'586	4'537	1'196	0	0	10'319
Leerstände	-549	-308	-209	0	0	-1'066
Mietzinsverluste	-5	-22	47	0	0	20
Nettoerlöse aus Vermietung	4'032	4'207	1'034	0	0	9'273
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	860	424	0	0	0	1'284
Erfolg aus Neubewertung	1'201	2'469	-860	-728	0	2'082
Liegenschaftenaufwand	-1'099	-809	-276	0	0	-2'184
Segmenterfolg	4'994	6'291	-102	-728	0	10'455
Überleitung zur Erfolgsrechnung:						
Andere betriebliche Aufwendungen					-1'374	-1'374
Betriebliches Ergebnis						9'081
Finanzergebnis					-5'384	-5'384
Gewinn vor Ertragssteuern						3'697
Ertragssteuern					-814	-814
Gewinn						2'883

Segmentberichterstattung 01.01.-30.06.2018

in CHF 1'000	Wohnliegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mietertrag	4'924	5'235	947	141	0	11'247
Leerstände	-408	-551	-56	-62	0	-1'077
Mietzinsverluste	-68	-61	-18	0	0	-147
Nettoerlöse aus Vermietung	4'448	4'623	873	79	0	10'023
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2'045	0	0	0	0	2'045
Erfolg aus Neubewertung	3'444	4'256	-141	-37	0	7'522
Liegenschaftenaufwand	-978	-995	-192	-37	0	-2'202
Segmenterfolg	8'959	7'884	540	5	0	17'388
Überleitung zur Erfolgsrechnung:						
Andere betriebliche Aufwendungen					-1'626	-1'626
Betriebliches Ergebnis						15'762
Finanzergebnis					724	724
Gewinn vor Ertragssteuern						16'486
Ertragssteuern					-3'080	-3'080
Gewinn						13'406

4.2. Transaktionen mit Nahestehenden

Der Dienstleistungsvertrag mit der Admicasa Management AG sowie der Liegenschaftsverwaltungsvertrag mit der Admicasa Verwaltung AG sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 unverändert gültig.

Die Management Fee für Maklergebühren an die Admicasa Management AG belief sich für die ersten neun Monate 2019 TCHF 1'677 (1. Halbjahr 2019: TCHF 1'007, 1. Halbjahr 2018: TCHF 869), exkl. MwSt.

Die gesamten Entschädigungen an die Admicasa Verwaltung AG beliefen sich für die ersten neun Monate 2019 auf TCHF 700 (1. Halbjahr 2019: TCHF 486, 1. Halbjahr 2018: TCHF 552), exkl. MwSt.

Die gesamten Entschädigungen an die Admicasa Totalunternehmung AG beliefen sich für die ersten neun Monate 2019 auf TCHF 1'102 (1. Halbjahr 2019: TCHF 813, 1. Halbjahr 2018: 0 TCHF)

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft. Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

4.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 30. September 2019 waren noch zehn Liegenschaften zum Verkauf bestimmt. Die BFW Liegenschaften AG hat ihre Portfolioabrundung mit dem Verkauf von neun dieser zehn Liegenschaften im November 2019 weitgehend abgeschlossen. Aus diesen Verkäufen resultierte ein Bruttoverkaufserlös von CHF 61.0 Mio. (Bilanzwert per 30.09.2019: CHF 52.8 Mio.).

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.09.2019 und der Genehmigung des Berichts zum 30. September 2019 durch den Verwaltungsrat am 21. November 2019 eingetreten, die im Abschluss per 30.09.2019 zu berücksichtigen sind.

5. Angaben zum Liegenschaftenportfolio

Angaben zum Gesamtportfolio per 30.09.2019

Adresse	Kanton	aktueller Wert in TCHF	Soll- Mieterttrag in TCHF	Leerstand in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Grundstück- fläche in m ²
Baden, Bruggerstrasse 137, 139	AG				Alleineigentum	1987		3'899
Basel, Sperrstrasse 83, 85	BS				Alleineigentum	1987		665
Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18	ZH				Alleineigentum	1974	2019	1'133
Benglen, Bodenacherstrasse 79	ZH				Alleineigentum	1974		2'117
Frauenfeld, Wellhäuserweg 56, 56a	TG				Alleineigentum	2007		4'786
Glattfelden, Metteltobelstrasse 34, 36, 38, 40 / Schulstrasse 5, 7, 9	ZH				Alleineigentum	1984	2012	6'551
Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11	SO				Alleineigentum	2015		2'393
Haag (Rheintal), Thalistrasse 2, 4, 6, 8	SG				Alleineigentum	2009		6'454
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 32a, 36a, 40a, 44a	TG				Alleineigentum	2010		10'422
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9	ZH				Alleineigentum, Stockwerkeigentum, Al	1890	1992	3'638
Oberrain, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	LU				Alleineigentum	1986		3'913
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43b, 43c, 43d	TG				Alleineigentum	2015		2'571
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	TG				Alleineigentum	2000		5'541
Wetzikon ZH, Kindergartenstrasse 10, 12	ZH				Alleineigentum	1997		2'129
Zweidlen, Untenwerkstrasse 26, 28, 30	ZH				Alleineigentum	2015		4'478
Wohnliegenschaft		169'775	8'327	10.3%				
Basel, Belchenstrasse 5, 7	BS				Alleineigentum	1962	2008	370
Basel, Birsigstrasse 80, 82 / Bachlettenstrasse 13, 15	BS				Alleineigentum, Alleineigentum	1975/1991		994
Basel, Hegenerstrasse 43, 45, 47, 49	BS				Alleineigentum	1957	1984	1'329
Basel, Klybeckstrasse 51, 53	BS				Alleineigentum	1953	1991	1'479
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	SO				Alleineigentum	1929	1988	1'691
Grenchen, Kirchstrasse 72	SO				Alleineigentum	1972	1988	519
Grenchen, Viaduktstrasse 5	SO				Alleineigentum	1916	2000	967
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1, 3	TG				Alleineigentum	2015		7'459
St. Gallen, Zürcherstrasse 84 / Schibistrasse 3, 5	SG				Alleineigentum	2010		2'085
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a, 4b	TG				Alleineigentum, Alleineigentum	2017		3'731
Zürich, Höggerstrasse 40 / Röschiachstrasse 22	ZH				Alleineigentum	1985		2'571
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	ZH				Alleineigentum	2016		1'228
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	ZH				Alleineigentum	1972	2007	796
Zürich, Witikonstrasse 311, 311b	ZH				Alleineigentum	1992		1'846
Gemischt genutzte Liegenschaften		187'700	8'936	7.0%				
Kreuzlingen, Hauptstrasse 14, 16	TG				Alleineigentum	1899	2016	3'745
Neuhausen am Rhein, Rundbuckstrasse 6	SH				Alleineigentum	1989	-	1'483
Weinfelden, Bahnhofstrasse 15	TG				Alleineigentum	1908	2014	594
Winterthur, Scheideggstrasse 30	ZH				Baurecht ²⁾	1959	2008	12'455
Geschäftsliegenschaft		22'225	1'749	8.7%				
Rorschach, Löwenstrasse 57, 59 / Löwengartenstrasse 12, 14	SG				Alleineigentum	1970	-	3'337
Steckborn, Augustinergasse	TG				Alleineigentum	-	-	2'038
Entwicklungsliegenschaften		4'504	0					

Nutzflächenübersicht

Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/Archiv	Übrige	Total	Parkplätze
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl
Baden, Bruggerstrasse 137, 139	3'703				200		3'999	46
Basel, Sperrstrasse 83, 85	1'516					31	1'547	
Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18	1'632			0			1'632	19
Benglen, Bodenacherstrasse 79	1'114			0		27	1'141	18
Frauenfeld, Wellhäuserweg 56, 56a	2'106			125		38	2'269	28
Glattfelden, Metteltobelstrasse 34, 36, 38, 40 / Schulstrasse 5, 7, 9	3'138					445	3'583	44
Grenchen, Viaduktstrasse 9, 11	1'918						1'918	31
Haag (Rheintal), Thalistrasse 2, 4, 6, 8	3'073						3'073	57
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 32a, 36a, 40a, 44a	5'623					15	5'638	92
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9	2'244				60	79	2'383	30
Oberrain, Rainacherstrasse 25, 27, 29, 31	3'224					316	3'540	32
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43b, 43c, 43d	2'640					22	2'662	39
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	2'889					64	2'953	59
Wetzikon ZH, Kindergartenstrasse 10, 12	1'428					24	1'452	19
Zweidlen, Untenwerkstrasse 26, 28, 30	2'028						2'028	36
Wohnliegenschaften	38'275			125	260	1'157	39'818	550
Basel, Belchenstrasse 5, 7	761			240	127		1'128	2
Basel, Birsigstrasse 80, 82 / Bachlettenstrasse 13, 15	2'239	283		470		0	2'992	32
Basel, Hegenerstrasse 43, 45, 47, 49	2'696	14	501	92	26		3'531	15
Basel, Klybeckstrasse 51, 53	1'095	265	48	198	15		1'621	22
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	699	583		225	22	42	1'571	24
Grenchen, Kirchstrasse 72	789	213	185			47	1'234	24
Grenchen, Viaduktstrasse 5	694	213	50		72	37	1'065	15
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1, 3	4'687			443	19	69	5'217	90
St. Gallen, Zürcherstrasse 84 / Schibistrasse 3, 5	2'031		96		35		2'164	26
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a, 4b	2'414	62		706		47	3'228	74
Zürich, Höggerstrasse 40 / Röschiachstrasse 22	2'280	2'752	1'465		61	163	6'721	50
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	1'973			194	55	35	2'257	14
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	808		87	298	125	0	1'318	22
Zürich, Witikonstrasse 311, 311b	468	719		652	252	0	2'091	22
Gemischt genutzte Liegenschaften	23'833	5'403	2'434	3'518	809	440	36'136	432
Kreuzlingen, Hauptstrasse 14, 16		1'970		163	408	0	2'541	
Neuhausen am Rhein, Rundbuckstrasse 6		1'348			226	10	1'584	36
Weinfelden, Bahnhofstrasse 15	160	884	155	466	75	52	1'792	40
Winterthur, Scheideggstrasse 30		2'180		1'021	7'483	0	10'684	41
Geschäftsliegenschaften	160	6'382	155	1'650	8'192	62	16'600	117
Rorschach, Löwenstrasse 57, 59 / Löwengartenstrasse 12, 14	243	144		1'529	180	375	2'470	52
Steckborn, Augustinergasse								
Entwicklungsliegenschaften	243	144		1'529	180	375	2'470	52

Bewertungstestat

Auftrag

Auftragsgemäss hat KPMG Real Estate für den Halbjahresabschluss der bfw liegenschaften ag eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des bestehenden Immobilienportfolios vorgenommen. Der Bewertungstichtag ist der 30. Juni 2019. Insgesamt wurden 37 Liegenschaften bewertet: 36 Renditeliegenschaften und 1 Entwicklungsliegenschaft (at cost).

Bewertungsstandard und Marktwerte

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert, als «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

Die Marktwertermittlung erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt. Allfällige Aus- und/oder Umnutzungspotenziale werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Wiedervermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Entwicklungsliegenschaften mit einem konkreten Bauprojekt, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können und eine Baubewilligung vorliegt, werden basierend auf der DCF-Methode bewertet. Sind die Voraussetzungen für eine Marktwertermittlung anhand der DCF-Methode nicht erfüllt, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (at cost) gemäss Angaben der Eigentümerin.

Fremdkapitalkosten, Ertragsteuern und Mehrwertsteuern, sowie bei einer zukünftigen Veräusserung fällige (Grundstück-)Gewinnsteuern und Transaktionskosten werden bei der Marktwertermittlung nicht berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 37 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2019 auf total (gerundet):

CHF 406,553,000

Wertentwicklung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der bfw liegenschaften ag verringert sich somit gegenüber dem letzten Halbjahr um CHF 7,847,000, bzw. 1.9%. Diese Veränderung resultiert trotz innerer Wertzunahme des Bestandportfolios als Folge des Verkaufs zweier Liegenschaften.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio der bfw liegenschaften ag in Frauenfeld ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 12. Juli 2019

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate



Kilian Schwendemann
Director, Real Estate