

KRISENBESTÄNDIG IN HERAUSFORDERNDEN ZEITEN

Das Geschäftsfeld Immobilien hat sich auch im Jahr 2021 weiter positiv entwickelt. Die erwirtschafteten Einnahmen lagen bei CHF 5.5 Mio. (+CHF 0.4 Mio.), der Marktwert des Portfolios stieg leicht auf CHF 113.0 Mio. und der Gewinn erhöhte sich von CHF 1.1 Mio. auf CHF 1.3 Mio. (+23.0%).



Das Geschäftsfeld Immobilien konnte seine positive Entwicklung fortsetzen. Wie bereits in der Vergangenheit konnte die tiefe Leerstandsquote bei den Renditeliegenschaften beibehalten werden und liegt per 31. Dezember 2021 bei 1.6%. Grossprojekte wie der Ausbau der Lonza AG in Visp oder des Resorts Andermatt Swiss Alps sorgen für eine historische Nachfragersteigerung an Wohnflächen entlang des Streckennetzes.

Per 31. Dezember 2021 wurden die Renditeimmobilien nach den historischen Anschaffungs-/Herstellkosten bewertet. Der Gesamtmarktwert beläuft sich auf CHF 113.0 Mio. Durch eine Optimierung des Flächenmanagements in verschiedenen Liegenschaften konnten die Mietflächen vergrössert werden. Trotz verschiedener Unterstützungsentscheidungen zugunsten der Geschäftsmieter erhöhten sich die Mietzinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 6.6% auf CHF 4.9 Mio. (Vorjahr CHF 4.6 Mio.).

Es liegt im Interesse von Eigentümern und Vermietern, dass Mietverhältnisse nicht aufgrund von Zahlungsengpässen oder gar Konkursen seitens

ihrer Mieter aufgelöst werden müssen. Darum ist die BVZ in den ersten Monaten der Pandemie den Mietern, welche von behördlich verordneten Schliessungen betroffen waren, mit Mietzinsreduktionen von insgesamt CHF 110 Tsd. entgegengekommen.

VOLLVERMIETUNG WOHNUNGEN

«ANDERMATT CENTRAL»

In der Überbauung «Andermatt Central», welche eine wichtige geografische Ergänzung und Ausdehnung im Portfolio darstellt, konnte per 1. Dezember 2020 die letzte der 58 Wohnungen an die Mieterschaft übergeben werden. Die rasche Vollvermietung wurde nicht zuletzt durch den attraktiven Mietermix innerhalb des «Central» ermöglicht. Die Vermietung der Geschäftsflächen bleibt dagegen anspruchsvoll. Zurzeit steht noch eine Fläche von 370 Quadratmetern leer. Im Jahr 2021 erwirtschaftete die Liegenschaft «Central» einen Mietertrag von CHF 0.78 Mio. Daraus resultierte nach Abschreibungen und Steuern zum ersten Mal ein Gewinn. Die Überbauung wurde nachhaltig im Minergiestandard erstellt.

DIE LIEGENSCHAFTEN

Angaben per

31. Dezember 2021

	Gornerhaus Zermatt	Cheminots Zermatt	Bahnhofbuffet Zermatt	Brückenweg Visp	Central Andermatt
Objekt/ Nutzung	Freistehendes Mehrfamilienhaus, 6 OG	Freistehendes Mehrfamilien- und Geschäftshaus, 6 OG	Freistehendes Mehrfamilien- und Geschäftshaus, 6 OG	Überbauung mit 90 Wohnungen in zwei Baukörpern, Verkaufsflächen im gemeinsamen Sockelgeschoss sowie Büro-, Lager-, und Gastroflächen	Überbauung mit 58 Wohnungen Verkaufs-, Bürofläche und einer Einstell- halle
Baujahr	1974	1992	1996	2013	2019
Lage	Im Süden des Gemeindegebiets an leichter Hanglage mit Sicht auf das Matterhorn, 500 m zum Bahnhof	Direkt am Bahnhof	Direkt am Bahnhof	Zwischen Brückenweg, Fluss Vispa und Bahnhof	Zentral zwischen dem alten und dem neuen Dorfteil mit direktem Bahnanschluss
Eigentümer	100% BVZ Asset Management AG	100% BVZ Asset Management AG	100% BVZ Asset Management AG	50% BVZ Asset Management AG, 50% Immobilien- anlagestiftung Turidomus	50% BVZ Asset Management AG, 25% Andermatt Swiss Alps, 25% Schmid Holding
Grundstück (100%)	588 m ²	2 838 m ²	1 646 m ²	8 293 m ²	3 537 m ²
Mietfläche (excl. Einstellplätze)	1 001 m ²	4 665 m ²	2 174 m ²	13 464 m ²	6 750 m ²
Mietertrag (inkl. Einstellplätze)	CHF 0.17 Mio.	CHF 1.67 Mio.	CHF 0.60 Mio.	CHF 1.70 Mio.	CHF 0.78 Mio.
Leerstandsquote (inkl. Parkplätze)	0.0%	0.0%	0.0%	2.15%	5.59%
Bruttorendite	4.1%	4.3%	4.3%	4.6%	4.1%
Marktwert	CHF 4.1 Mio.	CHF 38.5 Mio.	CHF 14.1 Mio.	CHF 37.2 Mio.	CHF 19.1 Mio.