



IMMOFONDS steigert Mietertrag

28-02-2023

Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein gutes erstes Halbjahr 2022/2023 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen 2.4% auf CHF 41.2 Mio. und die Mietausfallrate sank von 2.5% auf 1.9%. Nettoertrag und Gesamterfolg erreichten Vorjahresniveau. Der Marktwert des Portfolios beträgt CHF 2.1 Mrd.

Zürich, 28. Februar 2023 – Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 war geprägt von vier Akquisitionen, die die Positionierung des Portfolios mit ertragsstarken Liegenschaften in den städtischen Zentren der Schweiz untermauern. Neu ist der IMMOFONDS auch in Genf, dem zweitgrössten Wirtschaftszentrum der Schweiz, mit Liegenschaften an attraktiven Lagen präsent. Die Neupositionierungen, Umnutzungen und Sanierungen zahlreicher Liegenschaften in den vergangenen Jahren hatten einen positiven Effekt auf die Mietausfallrate, die im Vergleich zur Vorjahresperiode von 2.5% auf 1.9% zurückging.

Höhere Mietzinseinnahmen

In der Berichtsperiode stiegen die Mietzinseinnahmen 2.4% auf CHF 41.2 Mio. Diese erfreuliche Entwicklung war auf die Akquisitionen, auf Erträge aus fertiggestellten Projekten



sowie auf erfolgreiche Vermietungsaktivitäten zurückzuführen. Nettoertrag und Gesamterfolg lagen mit jeweils CHF 24.4 Mio. auf der Höhe des Vorjahres. Per 31. Dezember 2022 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 134 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2 113.2 Mio., was einer Zunahme von 6.3% im Vergleich zum 30. Juni 2022 entspricht.

Performance von 2.9%

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil aus. Auf der Basis des Börsenkurses vom 30. Juni 2022 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.6%. Per Ende 2022 lag der Börsenkurs auf CHF 521.00. Für die Anleger resultierte somit im 1. Halbjahr 2022/23 eine Performance von 2.9%.

Zukäufe an zentralen Lagen

Der IMMOFONDS baute das Portfolio im ersten Halbjahr mit Core-Liegenschaften an städtischen Lagen aus. Im August 2022 erwarb der Fonds je eine Wohn- und eine Geschäftsliegenschaft in Genf: In Opfikon-Glattbrugg konnte im Herbst eine kleinere Wohnliegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Liegenschaft an der Rohrstrasse 2 / Schueppwiesenstrasse 4 gekauft werden. Ende Dezember 2022 wurde in Zürich-Altstetten eine Geschäftsliegenschaft mit rund 8700 m² Büro- und Gewerbeflächen erworben. Alle akquirierten Liegenschaften weisen einen hohen Vermietungsstand auf und verbessern die Ertragskraft des Fonds. Gleichzeitig bieten sie Entwicklungspotenzial.

Weitere Massnahmen zur Dekarbonisierung

In der Berichtsperiode wurden vier Ölheizungen durch nachhaltige Lösungen zur Wärmeversorgung ersetzt. Die Liegenschaften in Regensdorf und in Andelfingen werden neu mit Fernwärme beheizt. Die Liegenschaft St. Gallerstrasse in Wil ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Liegenschaft Unterdorfstrasse in Hedingen mit einer Erdsonden-Wärmepumpe ausgerüstet. Zudem wurden an der St. Gallerstrasse in Wil und der Tössfeldstrasse in Winterthur zwei weitere Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 350 kWp in Betrieb genommen. Kleinere Interventionen verbessern an diversen Standorten die Biodiversität im Aussenraum.

Zahlreiche Projekte in der Realisation

Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 in Zürich haben plangemäss im Herbst 2021 begonnen. Der Bau schreitet voran, der Bezug ist im Winter 2023/2024 geplant. Für die Totalsanierung mit Umnutzung zum Wohnen der Liegenschaft Konradstrasse 20 in Zürich wurde das Baugesuch eingereicht. An der Vonwilstrasse in St. Gallen wird die Fassade des Hochhauses energetisch saniert. Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern hat nach Abschluss des Architekturwettbewerbs die Projektierung begonnen, das erste Baugesuch ist eingereicht. Die Bauarbeiten des ersten Gebäudes beginnen voraussichtlich im 2. Quartal 2023 und dauern bis Ende 2024. Das Gesamtprojekt soll Ende 2028/ Anfang 2029 fertiggestellt sein.