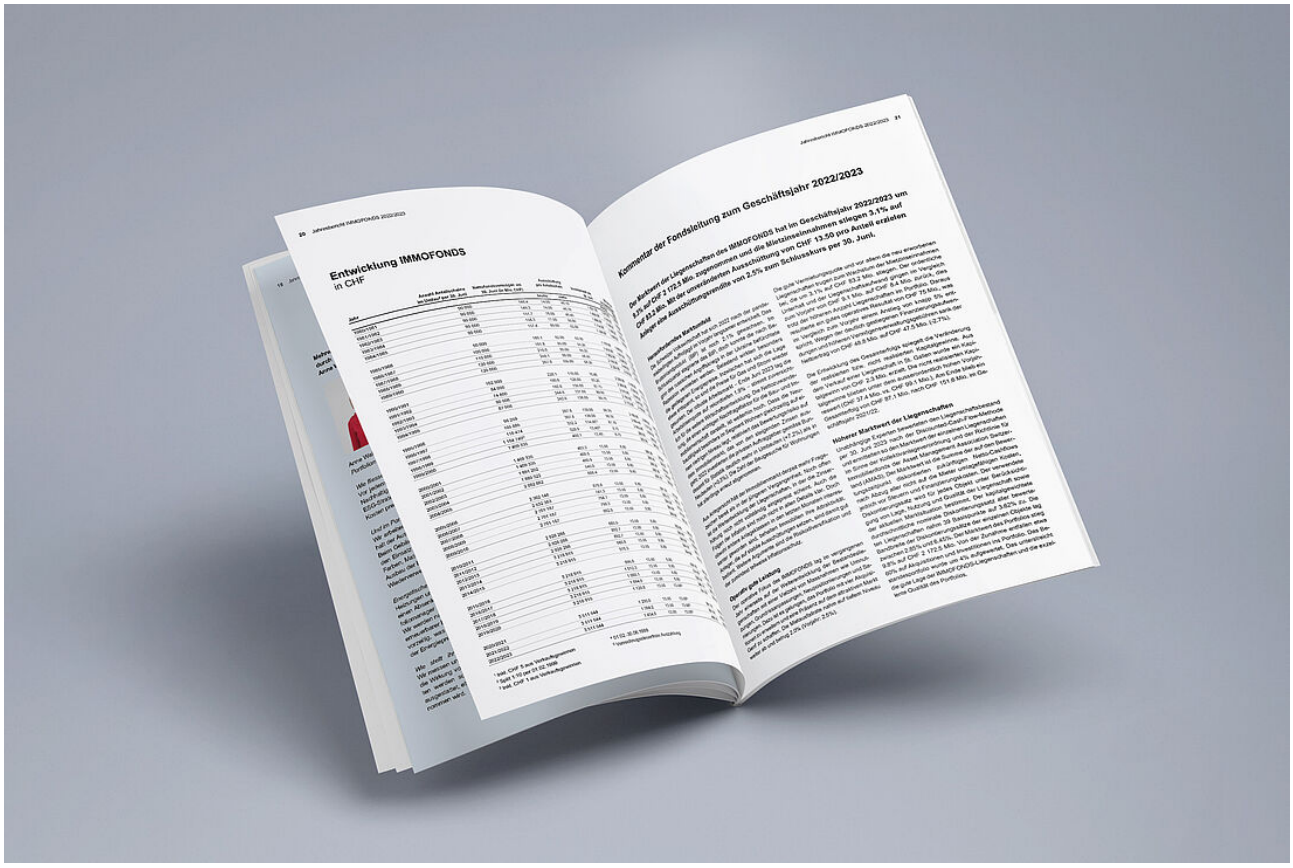

IMMOFONDS steigert sich operativ

05-09-2023

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2022/2023 ein operativ erfreuliches Resultat erzielt. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. Der Marktwert der Liegenschaften nahm um 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. zu. Der Nettoertrag betrug CHF 47.5 Mio. Die gute betriebliche Leistung ermöglicht eine unveränderte Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil.

Zürich, 5. September 2023 – «Wir haben in einem ereignisreichen Jahr viel erreicht und operativ ein gutes Resultat erzielt», sagt Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management AG. «Aber auch die Herausforderungen sind gewachsen, so drücken die Zinserhöhungen auf die Margen», ergänzt Theus. Für den Anstieg der Mietzinseinnahmen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. waren zwei Faktoren verantwortlich. So wurde das Portfolio auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgebaut. Parallel dazu trieb der IMMOFONDS Projekte voran, um die künftige Wertsteigerung sicherzustellen. «Wir haben das Portfolio in der Qualität gestärkt», sagt Theus. «Dass wir die Mietausfallrate von 2.5 auf 2% senken konnten, zeigt den Erfolg unserer Angebotspolitik.»

Der Liegenschaftsaufwand lag knapp auf Vorjahreshöhe. Wegen der gestiegenen Finanzierungskosten und höheren Gebühren für die Vermögensverwaltung sank der Nettoertrag auf CHF 47.5 Mio. Die nicht realisierten Kapitalgewinne blieben unter dem

ausserordentlich hohen Vorjahreswert (CHF 37.4 Mio. vs. CHF 99.1 Mio.). Am Ende resultierte ein Gesamterfolg von CHF 87.1 Mio. nach CHF 151.6 Mio. im Vorjahr.

Strategische Portfolioentwicklung

Mit zwei Akquisitionen ist dem IMMOFONDS der Markteintritt in Genf gelungen. In der Rhonestadt wurden eine Zentrumsliegenschaft mit Verkaufs- und Büroflächen sowie Wohnungen und eine Wohnliegenschaft im Quartier Champel erworben.

In Opfikon wurde eine kleine Wohnliegenschaft mit Ladenfläche arrondiert, die sich im Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Glatthof» befindet. Der letzte Neuzugang ist eine in Zürich erworbene Geschäftsliegenschaft mit rund 8 600 m^2 Büro- und Gewerbeflächen und erheblichem Ausbaupotenzial.

«Unsere interne Entwicklungspipeline ist gut gefüllt», sagt Theus. Das grösste Projekt, Wankdorfcity 3 in Bern, ist mit dem Baustart für ein Dienstleistungsgebäude in die Realisierungsphase getreten. Das Baugesuch für das restliche Areal soll im ersten Halbjahr 2024 eingereicht werden. Weitere Projekte sind in Vorbereitung, so in Basel, Zürich, Lausanne und St. Gallen.

Bereits am Laufen sind die Arbeiten am Verdichtungsbau am Blumenweg in Aarau und die Sanierung des Hochhauses an der Vonwilstrasse in St. Gallen. Auch der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich macht Fortschritte.

Per Ende Juni 2023 stieg die Zahl Liegenschaften im Portfolio von 130 auf 134. Die Anzahl Wohnungen stieg von 3 771 auf 3 785. Der Marktwert des Portfolios nahm um 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. zu. Rund 40% der Steigerung entfiel auf das Bestandesportfolio, was die Qualität und die guten Lagen der Liegenschaften unterstreicht.

Fortschritte im Bereich ESG

Bei allen Investitionen werden die klaren Zielvorgaben der ESG-Strategie des IMMOFONDS berücksichtigt. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1). Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der Anteil erneuerbarer Energie von 26 auf 30%. Der CO_2-Ausstoss sank von 16.8 auf 15.7 kg CO_2e pro m^2.

Um den ökologischen Fussabdruck des Portfolios weiter zu verbessern, ist bei mehreren Liegenschaften der Ersatz fossiler Heizungen, oft in Kombination mit Photovoltaik, vorgesehen. Davon erwartet die Fondsleitung in den kommenden Jahren deutliche Fortschritte.

Performance von 6.5%

Der IMMOFONDS schüttet am 15. September 2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS erhöhte sich per 30. Juni 2023 um 2.8% auf CHF 1 434.0 Mio. Es waren unverändert 3 511 544 Anteile im Umlauf. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 397.05 auf CHF 408.35.

Der Börsenkurs des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr 3.8% auf CHF 540, während der Vergleichsindex SWIIP 3.4% zurückging. Anleger erzielten mit IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 6.5%.

Positiver Ausblick

Für das laufende Geschäftsjahr ist der IMMOFONDS zuversichtlich. Erwartet wird ein moderates Wachstum der Mieteinnahmen. So werden die jüngsten Portfoliozugänge erstmals für zwölf Monate zum Ertrag beitragen. Auch steht das Projekt Regensdorferstrasse in Zürich vor dem Abschluss. Zudem werden die Anpassungen nach der Erhöhung des Referenzzinssatzes ertragswirksam.

Insgesamt ist der IMMOFONDS solid auf Kurs. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und andere grössere Vorhaben werden die Fondsleitung in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen.

Präsentation für Anleger

Am 5. September 2023 um 10.30 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2022/2023 des IMMOFONDS im Rahmen eines «Anleger Lunches». Die Präsentation findet im Zunfthaus zur Zimmerleuten in Zürich statt. Anmeldungen an ir@immofonds.ch.