



# IMMOFONDS steigert Mietzinseinnahmen im 1. Halbjahr 2023/2024 um 2.7%

27-02-2024

Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein solides erstes Halbjahr 2023/2024 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 2.7% auf CHF 42.3 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios betrug Ende 2023 CHF 2.2 Mrd.

Zürich, 27. Februar 2024 - In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 lag der Fokus des IMMOFONDS auf der Entwicklung der Bestandesliegenschaften. Gekauft wurde eine Liegenschaft zur Arrondierung in Winterthur (Mooswiesenweg 23). Die Akquisition ermöglicht langfristig eine gesamthafte Entwicklung des Areals in Oberwinterthur. Die Umsetzung der ESG-Strategie wurde konsequent fortgesetzt. Im Vordergrund standen der Ersatz von fossilen Heizungen und der Ausbau der Photovoltaik.

## Höhere Mietzinseinnahmen

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode beruht auf zwei Faktoren. So trugen Akquisitionen und referenzzinssatzbasierte Mietzinserhöhungen je rund CHF 0.6 Mio. bei. Die Mietausfallrate erhöhte sich marginal auf 2.1% (Vorjahresperiode:



1.9%). Die Veränderung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Mietobjekte in Liegenschaften, die saniert oder bald ersetzt werden, nicht mehr vermietet wurden. In der Erfolgsrechnung bildete sich der Vermietungserfolg nur teilweise ab. Operativ konnte das Ergebnis zwar gesteigert werden, doch verhinderten höhere Finanzierungskosten ein besseres Resultat. Der Nettoertrag mit CHF 23.8 Mio. und der Gesamterfolg mit ebenfalls CHF 23.8 Mio. gingen jeweils um 2.6% zurück.

Ende 2023 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Wert von CHF 2.2 Mrd. Das entspricht einem aus Investitionen resultierenden Plus von CHF 28 Mio. im Vergleich zu Ende Juni 2023.

## **Kontinuierliche Portfolioentwicklung**

Der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich schreitet voran. Die Erstvermietung ist erfolgreich gestartet. Ende 2023 war die Hälfte der 32 Wohnungen ab Plan vermietet. Der Bezug ist in den Monaten April und Mai vorgesehen. In Aarau haben am Blumenweg die Bauarbeiten für einen Ergänzungsbau mit acht Kleinwohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im Herbst 2024 bezugsbereit sein. Ebenfalls plangemäss kommen die Sanierungsarbeiten am Hochhaus in St. Gallen (Vonwilstrasse) voran. Für die Sanierung eines Hochhauses in Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) wurde die Baubewilligung erteilt. Weitere Projekte, etwa in Basel und Prilly, sind in Planung.

Fortschritte erzielte der IMMOFONDS in der Dekarbonisierung des Portfolios. So wurden nachhaltige Heizungen für 324 Wohnungen in Betrieb genommen. Drei zusätzliche Photovoltaikanlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 200'000 kWh erweitern das Solarenergieangebot. Zudem wurde die erste umfassende Mieterbefragung (Wohnungsmieter) durchgeführt.

## **Baubeginn in Wankdorfcity 3**

Ein Schwergewicht der Arbeit des IMMOFONDS galt im ersten Halbjahr 2023/2024 dem Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern. Auf einer Arealfläche von rund 34 000 m<sup>2</sup> wird ein neuer Quartierteil mit einer Geschossfläche von über 100 000 m<sup>2</sup> entstehen. Bis 2029 soll die «gestapelte Stadt» mit ihrer gebäudeverbindenden Stadtterrasse fertiggestellt sein. Gebaut wird seit dem Startschuss im Juni 2023. Als erstes wird das Dienstleistungsgebäude an der Adamstrasse 6 erstellt. Für sämtliche Mietflächen bestehen Mietvorverträge. Der Bezug ist im Mai 2025 geplant.

Das Baugesuch für die Sanierung der bestehenden Shedhalle und des Magazingebäudes wurde eingereicht. Auf dem Magazingebäude sollen zudem neun Tiny Houses entstehen. Die Sanierungsarbeiten werden in zwei Etappen durchgeführt, wobei die erste Etappe bis Mitte 2026 abgeschlossen sein soll.



## **Konstante Ausschüttung**

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.5%. Der Schlusskurs erreichte Ende 2023 CHF 520 pro Anteil. Darin enthalten ist ein Agio von 29.5% auf dem inneren Wert je Anteilschein (CHF 401.60).

## **Ausblick**

Für das Gesamtjahr 2023/2024 kann von einer Steigerung der Mieteinnahmen des IMMOFONDS im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen werden. Dazu beitragen werden die angepassten Mietzinsen als Folge der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. Hinzu kommt der erste Ertrag aus der Neuvermietung Regensdorferstrasse in Zürich. Für Wankdorfcity 3 in Bern ist im zweiten Halbjahr 2023/2024 die Baueingabe für das Hauptprojekt geplant.