IMMOFONDS steigert Nettoertrag um 10.7%

11-02-2021

Im ersten Halbjahr 2020/2021 stieg der Nettoertrag des IMMOFONDS um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Der Marktwert des Portfolios nahm um 3.0% auf CHF 1 737.4 Mio. zu. Mit der im Herbst erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung flossen dem Fonds rund CHF 100 Mio. für die weitere Entwicklung des Portfolios zu.

Zürich, 16. Februar 2021 – Der IMMOFONDS entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2020/2021 trotz anhaltender Corona-Pandemie erfreulich. Die konsequente Ausrichtung des Fonds auf Wohnliegenschaften, welche einen Anteil von über 80% ausmachen, hat sich bewährt und sorgte für stabile Erträge. Die Mietzinseinnahmen nahmen in der Berichtsperiode um 2.2% auf CHF 38.9 Mio. zu. Der Anstieg war vor allem auf die 2020 neu erworbenen Liegenschaften und die Inbetriebnahme der sanierten Liegenschaft in Cham zurückzuführen. Die Vermietung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen gestaltete sich hingegen anspruchsvoll. Die Mietausfallrate nahm in der Berichtsperiode mit Berücksichtigung von Abgrenzungen für coronabedingte Ausfälle im Vorjahresvergleich von 3.9% auf 4.2% zu.

Der Gesamtaufwand lag leicht unter Vorjahr, der Nettoertrag stieg um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Via Nova in Domat/Ems resultierte ein Gewinn von CHF 3.3 Mio. Dies wirkte sich positiv auf den Gesamterfolg des Fonds aus, der um 20.8%

auf CHF 28.5 Mio. zunahm. Per 31. Dezember 2020 umfasste das Portfolio 129 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 737.4 Mio., was einer Zunahme von 3.0% entspricht.

Attraktive Projektpipeline
In der Stadt Zürich sind zwei Projekte in der Realisation, die zur inneren Verdichtung und Portfolioaufwertung beitragen werden. An der Bombachstrasse 4a-h wurde die Baubewilligung für einen Ergänzungsbau mit acht Wohnungen erteilt. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2021 begonnen, die Wohnungen sind voraussichtlich Ende Jahr bezugsbereit. Die Baubewilligung für einen Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 ist rechtskräftig. Nach einer rekursbedingten Verzögerung um sechs Monate wird der Bau im Oktober 2021 starten und der Bezug der Wohnungen ist im Juli 2023 geplant. In Bern wurde im Projekt Wankdorfcity 3 ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet. Als nächstes ist ein Projektwettbewerb geplant. Auf dem Areal sind acht Baubereiche mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 100 000 m^2 vorgesehen. Der Baubeginn der ersten Gebäude ist ab 2023 geplant.

Performance bei 11.8%
Bei der Kapitalerhöhung im Oktober 2020 wurden 292 629 Anteile ausgegeben und es flossen dem Fonds CHF 103 Mio. neue Mittel zu. Diese sollen zur Realisation bestehender Möglichkeiten zur Aufwertung des Liegenschaftenportfolios und für Akquisitionen genutzt werden. Zudem wurden kurzfristige Darlehen zurückgeführt. Dadurch sank die Fremdfinanzierungsquote von 25.0% auf 22.3%. Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Basierend auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2020 errechnet sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2.6%. Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Jahr mit einem Börsenkurs von CHF 533.50 pro Anteil. Die Performance in der Berichtsperiode betrug 11.8%.