IMMOFONDS
asset management

Nettoertrag steigt um 6.3%

26-09-2019

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2018/2019 die Mieterträge um 5.5% auf CHF 74.7 Mio. und den Nettoertrag um 6.3% auf CHF 45.4 Mio. erhöht. Die Mietausfallrate sank von 5.0% auf 4.2%. Der Marktwert der Liegenschaften nahm um 5.0% auf CHF 1 602.4 Mio. zu. Die Ausschüttung beträgt erneut CHF 13.50 pro Anteil.

Zürich, 26. September 2019 – Das Marktumfeld in der Schweiz mit einem steigenden Angebot an neuen Wohnungen und sinkenden Mietpreisen ist anspruchsvoller geworden. “Wir haben die Optimierung des Portfolios des IMMOFONDS fortgesetzt und konnten durch die Reduktion von Leerständen, mit Zukäufen und mit zusätzlichen Erträgen aus den im Vorjahr fertig gestellten Liegenschaften die Mieterträge um 5.5% auf CHF 74.7 Mio. steigern”, kommentierte Fondsleiterin Gabriela Theus das Jahresergebnis per 30. Juni 2019. Die Mietausfallrate ging im Geschäftsjahr 2018/2019 dank verschiedener Massnahmen von 5.0% auf 4.2% zurück.

Zukäufe mit Nutzungspotenzial
Die Steigerung des Marktwertes der Liegenschaften im Geschäftsjahr um 5.0% beziehungsweise CHF 76.0 Mio. auf CHF 1 602.4 Mio. war je zur Hälfte auf Investitionen in neue Liegenschaften und auf marktbedingte Veränderungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr erwarb der IMMOFONDS für insgesamt CHF 51.2 Mio. drei Liegenschaften, eine in Regensdorf und zwei in Zürich. Zwei Liegenschaften werden zurzeit hauptsächlich gewerblich genutzt und haben langfristig Umnutzungspotenzial in Richtung Wohnen. “Zahlreiche weitere

Immobilien im Bestand weisen Nutzungspotenziale auf, die wir in den nächsten Jahren angehen werden", sagte Gabriela Theus, "aktuell laufen entsprechende Projekte in Bern, Cham, Glattbrugg, Lausanne und Zürich."

Zur Finanzierung der Zukäufe wurde die Fremdverschuldung von 22.3% auf 24.2% erhöht. Der weitere Ausbau des Fremdkapitalanteils auf 25-30% soll das geplante moderate Wachstum ermöglichen. Der Verkaufserlös der Wohnliegenschaft in St. Erhart, die zu Beginn des Geschäftsjahres veräussert wurde, lag mit CHF 17.4 Mio. rund 20% über dem Marktwert von Ende Juni 2018. Am Ende des Geschäftsjahres umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 127 Liegenschaften mit insgesamt 3 711 Wohnungen, von denen gemessen am Marktwert 56.7% in der Region Zürich-Zentralschweiz lagen.

Nach Abzug der Aufwendungen für Liegenschaftenverwaltung, Unterhalt, Renovationen, Vergütungen und Fremdkapitalzinsen von CHF 29.3 Mio. resultierte ein um 6.3% höherer Nettoertrag von CHF 45.4 Mio. Im Sinne einer kontinuierlichen Ausschüttungspolitik richtet der Fonds erneut CHF 13.50 pro Anteil aus.

Erfreuliche Renditeentwicklung
Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS stieg per 30. Juni 2019 um 3.3% auf CHF 1 094.9 Mio. Die Anzahl der Anteile im Umlauf war konstant, der Inventarwert pro Anteil nahm von CHF 329.35 auf CHF 340.15 zu. Der Börsenkurs der Anteile stieg im Geschäftsjahr um 7.3% auf CHF 464.50. Die Gesamtperformance für Anleger belief sich auf 10.5% und lag damit über dem Referenzindex SWIIT. Die Ausschüttungsrendite berechnet auf dem Börsenkurs per 30. Juni 2019 beträgt 2.9%. Das entspricht einem Renditevorteil gegenüber 10-jährigen Bundesobligationen von 3.4%.

Wechsel im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung
Im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung, der Fondsleitungsgesellschaft des IMMOFONDS, wird es an der Generalversammlung vom November 2019 zu einem Wechsel kommen. Urs Bosisio, ehemaliger Stv. Direktionspräsident der Aargauischen Kantonalbank, tritt nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat an. Der Verwaltungsrat dankt Urs Bosisio für sein langjähriges Engagement für den IMMOFONDS. Neu wird Dr. Bettina Stefanini zur Wahl in den Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung vorgeschlagen. Bettina Stefanini ist promovierte Umweltarchäologin und war bis 2017 Dozentin für Biogeographie an der Maynooth University in Irland. Seit 2018 präsidiert sie die Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte in Winterthur und ist Stiftungsrätin der Fondation du Chateaux de Granson.

Weitere Informationen
AG für Fondsverwaltung
Gabriela Theus, Geschäftsführerin
+41 44 511 99 31
gabriela.theus@immofonds.ch

Communicators
Christian Weber

IMMOFONDS
asset management

+41 44 455 56 50
christian.weber@communicators.ch