IMMOFONDS suburban in anspruchsvollem Umfeld auf Kurs

28-08-2023

Der IMMOFONDS suburban ist im ersten Halbjahr 2023 mit herausfordernden Marktbedingungen konfrontiert gewesen. Operativ gelang eine klare Ertragssteigerung. Per 30. Juni 2023 lag der Marktwert des Portfolios bei CHF 80.3 Mio. und der jährliche Sollmietertrag bei CHF 3.2 Mio. Der Nettoertrag betrug im Berichtszeitraum CHF 0.6 Mio.

Zürich, 28. August 2023 – Das erste Halbjahr 2023 (per 30. Juni) des IMMOFONDS suburban verlief in einem anspruchsvollen Marktumfeld zufriedenstellend. Der Fonds ist operativ auf Kurs. Das Portfolio umfasste zum Stichtag unverändert fünf Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften weisen interessante Entwicklungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über 165 Wohnungen und rund 2 000 m2 Geschäftsflächen.

Höhere Mieterträge

Die Mietzinseinnahmen stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um rund CHF 0.6 Mio. und erreichten CHF 1.5 Mio. Der Zuwachs ist insbesondere dem Portfoliozuwachs in der zweiten

Jahreshälfte 2022 geschuldet. Der jährliche Sollmieterertrag des Portfolios beläuft sich auf CHF 3.2 Mio. und der Wohnanteil im Portfolio beträgt 78.5%.

Die Massnahmen zur Reduktion des Leerstands zeigen Wirkung, der Leerstand per Ende Juni 2023 betrug insgesamt noch 3%. Die Mietzinsausfallquote der Periode sank auf 5.3% (im Vorjahr 6.3%). Die Wohnungen sind bis auf wenige Einheiten vermietet. Die ehemalige Ladenfläche in Schaffhausen wurde in eine Zwischennutzung überführt, die voraussichtlich im zweiten Halbjahr erfolgswirksam wird.

Im Hinblick auf die geplante Portfolioerweiterung, namentlich auf die nach dem Stichtag erfolgte Sacheinlage, hat die Fondsleitung eine Zwischenbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzer veranlasst. Sie ergab einen Marktwert des Portfolios von CHF 80.3 Mio. Das entspricht einem leichten Rückgang um 0.8% im Vergleich zu Ende 2022, doch liegt der Wert immer noch CHF 0.8 Mio. über den Anschaffungskosten.

Im ersten Halbjahr waren relativ viele Mieterwechsel zu verzeichnen, was zu einem erhöhten Liegenschaftenaufwand geführt hat. Dies sollte sich bis Jahresende normalisieren. Der höhere Liegenschaftenaufwand und der zinsbedingt gestiegene Finanzierungsaufwand führten zu einer deutlichen Zunahme der Kosten. Der IMMOFONDS suburban schliesst das Halbjahr 2023 mit einem Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einem bewertungsbedingten Gesamtverlust von CHF 0.1 Mio. ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 3.9% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 39%.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug am Bilanzstichtag CHF 81.5 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 49.3 Mio. Der NAV pro Anteil beträgt CHF 103.85. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.15 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.0%.

Klare strategische Ausrichtung mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage. Ergänzend sind Anlagen in Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich. Geografische Schwerpunkte sind die Grossräume Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Land, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin.

Bei allen Investitionen werden die klaren Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt und pro Liegenschaft ein ESG-Transformationspfad definiert. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1). Mit dem Geschäftsbericht per 31.12.2023 werden erstmals Verbrauchsdaten veröffentlicht.

Ausblick

Operativ erwartet die Fondsleitung insgesamt einen stabilen Geschäftsverlauf. Der Aufbau des Portfolios wird auch in der zweiten Jahreshälfte ein Thema sein. Durch die Sacheinlage einer Liegenschaft in Ebikon LU mit 32 Wohnungen (per Juli) steigt der Wert des Portfolios des

IMMOFONDS suburban auf CHF 94 Mio. und der Sollmietertrag auf CHF 3.7 Mio.

Um das Portfolio zu stärken, sind Entwicklungen des Bestands in Prüfung. So ist für die Liegenschaft Aarau Heuweg eine Machbarkeitsstudie für eine Gesamtsanierung in bewohntem Zustand mit Ausbau des Dachgeschosses weit fortgeschritten. Zu erwarten ist daraus eine deutliche Steigerung von Ertrag und Rendite. Die Umsetzung soll ab Mitte 2024 erfolgen und rund ein Jahr dauern.