IMMOFONDS
asset management

Marktwert der Liegenschaften übertrifft CHF 1,5 Mrd.

28-09-2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 stieg der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS um 8,3% auf CHF 1526,4 Mio. und übertraf erstmals die Marke von CHF 1,5 Mrd. Pro Anteil werden erneut CHF 13.50 ausgeschüttet. Im Verwaltungsrat der Fondsleitungsgesellschaft kommt es zu zwei Veränderungen.

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr um 8,3% auf CHF 1526,4 Mio. und der Inventarwert pro Anteil nahm um 4,7% auf CHF 329.35 zu. Während des Geschäftsjahres gingen die neu erstellten Liegenschaften in Aarburg und Ermatingen in den Portfoliobestand über. Damit erhöhte sich die Anzahl Wohnungen um 135 auf 3736. Insgesamt hatte der IMMOFONDS per 30. Juni 2018 125 Liegenschaften in 61 Schweizer Ortschaften im Bestand.

Neben der Erstvermietung der Liegenschaften in Aarburg und Ermatingen liefen im Geschäftsjahr auch die Vermietungen der Neu- und Umbauten in Chur, Zürich und Kriens. Trotz des hohen Anteils an Wohnungen in der Erstvermietung konnte die Mietertragsausfallrate von 5,1% im Vorjahr auf knapp 5,0% gesenkt werden. «Klammert man die Neubauten aus, wies der IMMOFONDS bei den bestehenden Liegenschaften eine Mietertragsausfallrate von 3,8% aus. Das spricht für die hohe Marktgängigkeit der Wohnungen», kommentiert Gabriela Theus, Fondsleiterin des IMMOFONDS.

Neben der Lage und der Positionierung der Wohnungen im mittleren Mietpreissegment trägt die bauliche Qualität der Liegenschaften zur guten Vermietbarkeit bei. Diese wird mit einem konsequenten Renovations- und Verjüngungsprogramm sichergestellt. Im Geschäftsjahr investierte der IMMOFONDS CHF 9,4 Mio. in Renovationen. «In den nächsten Jahren werden wir vermehrt die vorhandenen Nutzungspotenziale im Portfoliobestand realisieren», sagt Gabriela Theus.

Kauf einer Liegenschaft in Basel

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr eine Büro- und Gewerbeliegenschaft an zentraler Lage in Basel erworben. Im Hinblick auf eine mittelfristige Arealüberbauung hat der Fonds zudem in Effretikon einen Liegenschaftstausch vorgenommen. Insgesamt investierte der IMMOFONDS im Geschäftsjahr CHF 24,3 Mio. in Neubauten.

Per 1. Juni 2017 ging der Referenzzinssatz für Hypotheken um 0,25% auf 1,5% zurück. Sinkende Referenzzinsätze wirken sich negativ auf die Mietzinseinnahmen aus. Dass der IMMOFONDS die Mietzinseinnahmen dennoch von CHF 68,5 Mio. auf CHF 70,8 Mio. steigern konnte, liegt vor allem an den abgeschlossenen Neubauten, die in den Bestand übergingen, und an den Sanierungen.

Die Aufwendungen konnten um 0,8% auf CHF 28,1 Mio. gesenkt werden. Für die Reduktion waren hauptsächlich der rund 11% tiefere ordentlichen Unterhalt sowie der rund CHF 1 Mio.

tiefere Steueraufwand verantwortlich. Nach Abzug der Aufwendungen resultierte ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% gestiegener Nettoertrag von CHF 42,7 Mio. Die Zunahme des Gesamterfolgs um 46,9% auf CHF 91,5 Mio. war einerseits auf den Verkaufsgewinn der Liegenschaft in Effretikon und andererseits auf die nicht realisierten Kapitalgewinne zurückzuführen, die auf CHF 45,8 Mio. zunahmen.

Ausschüttungsrendite von 3,1%

Der IMMOFONDS verfolgt eine kontinuierliche Ausschüttungspolitik und richtet erneut CHF 13.50 pro Anteil aus. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2018 3,1%. Gegenüber einer Anlage in 10-jährigen Bundesobligationen profitierten Anleger von einem Renditevorteil mit IMMOFONDS-Anteilen von 3,1%.

Der Börsenkurs der Anteile des IMMOFONDS sank im Geschäftsjahr um 5,0% auf CHF 433.00 und der Aufpreis (Agio) gegenüber dem Inventarwert ging von 44,9% auf 31,5% per 30. Juni 2018 zurück.

Wechsel im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung

Im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung, der Fondsleitungsgesellschaft des IMMOFONDS, kommt es zu zwei Wechseln. Anstelle von Dieter Widmer, der bei der Aargauischen Kantonalbank zum Direktionspräsidenten berufen wurde, wird René Chopard an der Generalversammlung vom 29. November 2018 zur Wahl vorgeschlagen. René Chopard ist stellvertretender Direktionspräsident und Bereichsleiter Privatkunden & Private Banking bei der Aargauischen Kantonalbank und Mitglied der Geschäftsleitung. Zudem trat Theodor Keiser, früherer CFO der Zuger Kantonalbank, in den Ruhestand und tritt nicht mehr zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wird Peter Bucher, Bereichsleiter Immobilien-Investoren bei der Zuger Kantonalbank, zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Weitere Informationen

AG für Fondsverwaltung, Gabriela Theus, Geschäftsführerin
+41 41 711 99 30, gabriela.theus@immofonds.ch

Communicators, Christian Weber
+41 44 455 56 50, christian.weber@communicators.ch