IMMOFONDS senkt Mietausfallrate auf 2.5%

15-02-2022

Der IMMOFONDS steigerte die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2021/2022 um 3.4% auf CHF 40.2 Mio. und senkte die Mietausfallrate von 4.2% auf 2.5%. Der Marktwert des Portfolios nahm um 1.5% auf CHF 1 836.7 Mio. zu.

Zürich, 15. Februar 2022 – Der IMMOFONDS entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2021/2022 erfreulich. Die konsequente Ausrichtung des Fonds auf Wohnliegenschaften, welche einen Anteil von über 80% ausmachen, sorgte für stabile Erträge. Die zahlreichen getroffenen Massnahmen zur Reduktion der Mietzinsausfälle mittels Neupositionierung, Sanierung und Umnutzung von Liegenschaften im Portfolio wirkten sich positiv auf die Mietausfallrate aus, welche von 4.2% auf 2.5% zurückging.

Mietzinseinnahmen steigen um 3.4%
Die Mietzinseinnahmen nahmen in der Berichtsperiode um 3.4% auf CHF 40.2 Mio. zu. Der Anstieg war je zu rund der Hälfte auf die erfolgreiche Reduktion der Mietzinsausfälle und auf neu erworbene Liegenschaften zurückzuführen. Die operativen Ertragsverbesserungen konnten die im Vorjahr angefallenen Erträge aus Einkauf in laufende Erträge kompensieren, der Nettoertrag lag mit CHF 24.3 Mio. auf Vorjahresniveau. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden keine Liegenschaften veräussert und es fielen keine Kapitalgewinne an. Deshalb lag der

Gesamterfolg unter Vorjahr.

Veränderungen im Portfolio
Der IMMOFONDS hat in der Berichtsperiode das Portfolio weiter optimiert. Im Juli 2021 konnte eine Wohnliegenschaft in Yverdon-les-Bains akquiriert werden, womit der Anteil kleinerer Wohneinheiten strategiekonform ausgebaut wurde. Die vollvermietete Liegenschaft am Chemin de Sous-Bois 10 umfasst 51 Kleinwohnungen. Im Berichtszeitraum wurden in Zürich die Neupositionierung der Liegenschaft Rämistrasse 28/30 abgeschlossen und der Ergänzungsbau an der Bombachstrasse 4a-h fertiggestellt. Die Liegenschaften Verger l'Ecuyer 8-10 in Hauterive und Blumenweg 11/12 in Aarau wurden innen total erneuert. Daneben wurden diverse kleinere Unterhaltsprojekte realisiert. Per 31. Dezember 2021 umfasste das Portfolio 130 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 836.7 Mio., was einer Zunahme von 1.5% entspricht.

Zahlreiche Projekte in der Realisation
Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 in Zürich haben plangemäss im Herbst 2021 begonnen. Der Bezug ist im Herbst 2023 geplant. Für die Totalsanierung mit Umnutzung zu Wohnen der Liegenschaft Konradstrasse 20 in Zürich wurde das Baugesuch eingereicht. Der Baustart ist 2023 und der Bezug 2025 geplant. In Wil wird die Fassade des Hochhauses an der St. Gallerstrasse 53 energetisch saniert. Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern hat nach Abschluss des Architekturwettbewerbs die Projektierung begonnen. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich Anfang 2024.

Weitere Schritte zum Netto-Null-Ziel
Um das gesetzte Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2045 zu erreichen, setzt der IMMOFONDS beim Heizungsersatz konsequent auf nachhaltige Lösungen. So wurde in der Liegenschaft Riedenerstrasse/Rosenbergstrasse in Wallisellen eine Pelletheizung installiert, an der Althardstrasse 10 in Regensdorf wird Fernwärme zum Einsatz kommen und an der St. Gallerstrasse 53 in Wil wird zukünftig mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe geheizt. In den nächsten zwei Jahren werden voraussichtlich weitere zehn Anlagen auf erneuerbare Energieträger umgestellt, meist in Verbindung mit Photovoltaik. Dadurch wird der CO_2-Fussabdruck des Portfolios deutlich sinken.

Performance von 7.0%
Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2021 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.2%. Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Jahr mit einem Börsenkurs von CHF 617.50 pro Anteil. Für die Anleger resultierte im 1. Halbjahr eine Performance von 7.0%.