

Residentia: Erfreuliche Fortschritte in herausforderndem Umfeld

Fondsleitung beschliesst temporäre Fee-Reduktion per 1. Januar 2023, um die weitere Produktentwicklung zu unterstützen.

Nach der Übernahme des Fondsmanagements von Residentia durch UBS Fund Management (Switzerland) AG ist die Stabilisierung des Portfolios gelungen und das Fundament für seine nachhaltige Weiterentwicklung gelegt. Im aktuellen Geschäftsjahr konnte der Leerstand gesenkt und damit die Ertragskraft weiter gestärkt werden. Die erreichten Meilensteine im ESG-Bereich bekräftigen unser Engagement und treiben die Dekarbonisierung im Portfolio voran.

Immobilienmarkt Tessin am Wendepunkt

Der Immobilienmarkt im Tessin befindet sich an einem Wendepunkt. In den vergangenen Quartalen ist die Angebotsquote im Mietwohnungsmarkt kontinuierlich gesunken. Dadurch verknappt sich das Wohnungsangebot und die Leerstände gehen zurück. Ausserdem haben die Hochbauinvestitionen in den letzten Jahren deutlich abgenommen und implizieren in Zukunft ein tieferes Angebot an Flächen im Mietwohnungs- sowie im kommerziellen Segment. Diese beiden Faktoren stehen einer steigenden Nachfrage nach Mietflächen gegenüber, womit sich die Aussichten für den direkten Tessiner Immobilienmarkt positiv entwickeln dürften.

Leerstandsankunft und operative Optimierungen stärken die Ertragskraft

Durch die Reduktion des Leerstandes im Portfolio konnte die Ertragsbasis im laufenden Geschäftsjahr weiter verbessert werden. Verschiedene Vermietungserfolge haben dazu beigetragen, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen an bester Lage in der „Via Besso“ in Lugano. Im Verlaufe des Jahres konnte der Leerstand so um ca. 30% auf rund 12% reduziert werden.

Durch die Integration in die Plattform und Prozesse von Real Estate Switzerland ergeben sich verschiedene operative Anpassungen sowie weitere Verbesserungen in steuerlicher Hinsicht. Dies ermöglicht weitere Kostenreduktionen und generiert somit zusätzliches Ertragspotential. Die Bereinigung des Portfolios und der Ersatz von unterhaltsintensiven Liegenschaften durch gut gelegene und gut unterhaltene Liegenschaften senkt die Kosten weiter und ermöglicht es in Zukunft, den Mehrertrag an die Investoren auszuschütten.

Fortschritte im ESG-Bereich

Mit der Übernahme der Fondsleitungsfunktion wurde das Portfolio von Residentia in die Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland integriert. Seit Februar 2021 konnten wichtige Fortschritte erzielt werden. So hat der Fonds das erste Mal im Rahmen einer Testphase am „Global Real Estate Sustainability Benchmark“ (GRESB) teilgenommen und auf Anhieb den «Green Star»-Status erreicht. Die Resultate werden eingehend analysiert, mit dem Ziel, das Liegenschaftsportfolio noch nachhaltiger auszurichten und die Dekarbonisierung weiter voranzutreiben. Fossile Energieträger sollen nach und nach durch erneuerbare ersetzt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien (inkl. Fernwärme) beträgt heute bereits 36% und wird kontinuierlich verbessert. Anfang 2023 werden z.B. bei zwei Liegenschaften in Bellinzona und Gambarogno die Ölheizungen durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. Um die Fortschritte messbar und transparent zu machen, wird in Zukunft eine regelmässige Teilnahme an GRESB angestrebt.

Mit der kürzlichen Anpassung der Fondsverträge aller verwalteten Immobilienfonds hat Real Estate Switzerland auch für Residentia verbindliche Ziele im Nachhaltigkeitsbereich festgelegt. Damit bekräftigt die Fondsleitung ihr Engagement und setzt ein weiteres starkes Zeichen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Temporäre Reduktion der effektiv angewandten pauschalen Verwaltungskommission

Das aktuell herausfordernde Marktumfeld hat zu Kursrückgängen und erhöhter Volatilität bei den kotierten Schweizer Immobilienfonds geführt. In diesem Kontext wird Residentia mit einem signifikanten Abschlag zum Net Asset Value (NAV) gehandelt. Um die Flexibilität des Produktes aufrecht zu erhalten und den Ertrag respektive die Ausschüttung zu stützen, hat die Fondsleitung die Höhe des effektiv angewandten Satzes der pauschalen Verwaltungskommission für Residentia überprüft und entschieden, diese per 1. Januar 2023 temporär um 50% von 0,72% auf 0,36% per annum zu reduzieren. Der reduzierte Satz soll voraussichtlich für zwei Geschäftsjahre bis zum 31. Dezember 2024 gelten und es dem Fonds erleichtern, die aktuell herausfordernde Marktphase zu meistern.

Allgemeine Informationen zu den UBS Immobilienfonds finden Sie auf www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz.

Für weitere Fragen steht Ihnen unsere UBS Fund Infoline (0800 899 899) von 08.00 – 18.00 Uhr gerne zur Verfügung.

Basel und Zürich, 15. Dezember 2022

Die Fondsleitung: UBS Fund Management (Switzerland) AG
Die Depotbank: UBS Switzerland AG

