

Medienmitteilung

IMMOFONDS / Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023

IMMOFONDS steigert Mietzinseinnahmen im 1. Halbjahr 2023/2024 um 2.7%

Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein solides erstes Halbjahr 2023/2024 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 2.7% auf CHF 42.3 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios betrug Ende 2023 CHF 2.2 Mrd.

Zürich, 27. Februar 2024 – In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 lag der Fokus des IMMOFONDS auf der Entwicklung der Bestandesliegenschaften. Gekauft wurde eine Liegenschaft zur Arrondierung in Winterthur (Mooswiesenweg 23). Die Akquisition ermöglicht langfristig eine gesamthafte Entwicklung des Areals in Oberwinterthur. Die Umsetzung der ESG-Strategie wurde konsequent fortgesetzt. Im Vordergrund standen der Ersatz von fossilen Heizungen und der Ausbau der Photovoltaik.

Höhere Mietzinseinnahmen

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode beruht auf zwei Faktoren. So trugen Akquisitionen und referenzzinssatzbasierte Mietzinserhöhungen je rund CHF 0.6 Mio. bei. Die Mietausfallrate erhöhte sich marginal auf 2.1% (Vorjahresperiode: 1.9%). Die Veränderung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Mietobjekte in Liegenschaften, die saniert oder bald ersetzt werden, nicht mehr vermietet wurden. In der Erfolgsrechnung bildete sich der Vermietungserfolg nur teilweise ab. Operativ konnte das Ergebnis zwar gesteigert werden, doch verhinderten höhere Finanzierungskosten ein besseres Resultat. Der Nettoertrag mit CHF 23.8 Mio. und der Gesamterfolg mit ebenfalls CHF 23.8 Mio. gingen jeweils um 2.6% zurück.

Ende 2023 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Wert von CHF 2.2 Mrd. Das entspricht einem aus Investitionen resultierenden Plus von CHF 28 Mio. im Vergleich zu Ende Juni 2023.

Kontinuierliche Portfolioentwicklung

Der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich schreitet voran. Die Erstvermietung ist erfolgreich gestartet. Ende 2023 war die Hälfte der 32 Wohnungen ab Plan vermietet. Der Bezug ist in den Monaten April und Mai vorgesehen. In Aarau haben am Blumenweg die Bauarbeiten für einen Ergänzungsbau mit acht Kleinwohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im Herbst 2024 bezugsbereit sein. Ebenfalls plangemäss kommen die Sanierungsarbeiten am Hochhaus in St. Gallen (Vonwilstrasse) voran. Für die Sanierung eines Hochhauses in Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) wurde die Baubewilligung erteilt. Weitere Projekte, etwa in Basel und Prilly, sind in Planung.

Fortschritte erzielte der IMMOFONDS in der Dekarbonisierung des Portfolios. So wurden nachhaltige Heizungen für 324 Wohnungen in Betrieb genommen. Drei zusätzliche Photovoltaikanlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 200'000 kWh erweitern das Solarenergieangebot. Zudem wurde die erste umfassende Mieterbefragung (Wohnungsmieter) durchgeführt.

Baubeginn in Wankdorfcity 3

Ein Schwergewicht der Arbeit des IMMOFONDS galt im ersten Halbjahr 2023/2024 dem Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern. Auf einer Arealfläche von rund 34 000 m² wird ein neuer Quartierteil mit einer Geschossfläche von über 100 000 m² entstehen. Bis 2029 soll die «gestapelte Stadt» mit ihrer gebäudeverbindenden Stadterrassse fertiggestellt sein. Gebaut wird seit dem Startschuss im Juni 2023. Als erstes wird das Dienstleistungsgebäude an der Adamstrasse 6 erstellt. Für sämtliche Mietflächen bestehen Mietvorverträge. Der Bezug ist im Mai 2025 geplant.

Das Baugesuch für die Sanierung der bestehenden Shedhalle und des Magazingebäudes wurde eingereicht. Auf dem Magazingebäude sollen zudem neun Tiny Houses entstehen. Die Sanierungsarbeiten werden in zwei Etappen durchgeführt, wobei die erste Etappe bis Mitte 2026 abgeschlossen sein soll.

Konstante Ausschüttung

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.5%. Der Schlusskurs erreichte Ende 2023 CHF 520 pro Anteil. Darin enthalten ist ein Agio von 29.5% auf dem inneren Wert je Anteilschein (CHF 401.60).

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2023/2024 kann von einer Steigerung der Mieteinnahmen des IMMOFONDS im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen werden. Dazu beitragen werden die angepassten Mietzinsen als Folge der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. Hinzu kommt der erste Ertrag aus der Neuvermietung Regensdorferstrasse in Zürich. Für Wankdorfcity 3 in Bern ist im zweiten Halbjahr 2023/2024 die Baueingabe für das Hauptprojekt geplant.

**Über IMMOFONDS**

Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Die Anteile des IMMOFONDS sind an der SIX Swiss Exchange kotiert: Valor 977 876, Ticker-Symbol IM, ISIN CH 000 977 876 9.

Über Immofonds Asset Management AG

Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2.3 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch



IMMOFONDS / Kennzahlen 1. Halbjahr 2023/2024 (Ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2023	30.06.2023	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	401.60	408.35	-1.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	394.00	400.00	-1.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	548.00	582.00	-5.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	520.00	540.00	-3.7%
Agio/Disagio	29.5%	32.2%	-8.6%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 585.8	1 557.9	1.8%
Marktwert der Liegenschaften	2 200.4	2 172.5	1.3%
Gesamtfondsvermögen	2 225.5	2 196.2	1.3%
Fremdkapital	590.1	538.9	9.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	26.8%	24.8%	8.1%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.70%	1.60%	6.6%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.12	4.16	-0.8%
Nettofondsvermögen	1 410.3	1 434.0	-1.6%
Börsenkapitalisierung	1 826.0	1 896.2	-3.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2023/2024	1. Halbjahr 2022/2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42.3	41.2	2.7%
Mietausfallrate ¹⁾	2.1%	1.9%	8.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.9	2.6	9.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	23.8	24.4	-2.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	23.8	24.4	-2.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.6	-3.8%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	99.9	97.2	2.8%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.7	1.7	-5.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.3	1.3	-2.7%
Anlagerendite 1. Halbjahr	1.7	1.8	-5.7%
Performance 1. Halbjahr	-1.1	2.9	-139.8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.3	74.0	0.4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.32	-3.7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.37	0.36	0.8%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände, inkl. Entwicklungsliegenschaften

²⁾ Ausschüttung des Vorjahrs

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.