

Immobilienmarkt im Zeichen der Zinswende

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate zeigt im ersten Halbjahr 2023 eine weiterhin solide operative Stärke, obwohl gleichzeitig die steigenden Zinsen auf die Refinanzierungskosten durchschlagen. Wir konzentrierten uns im veränderten Umfeld auf das organische Wachstum mittels Vorantreiben von Entwicklungen im Bestand sowie der Entwicklung der bereits geplanten Neubauten.

KNAPPHEIT UND FEHLENDES ANGEBOT TREFFEN AUF STEIGENDE ZINSEN

Auch wenn die im letzten Herbst gestiegenen Energiekosten schon wieder deutlich nach unten korrigiert haben, dämpfen die hartnäckige Inflation und die Zinserhöhungen der Notenbanken das Wirtschaftswachstum. Die deutlich angestiegenen Zinsen sind eine Herausforderung für den Immobilienmarkt. Obwohl die Bewertungen von Renditeliegenschaften durch die Zinserhöhungen unter Druck geraten, steigen aufgrund des sehr knappen Angebots die Angebotsmieten und aufgrund der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes zukünftig auch für viele Mieterinnen und Mieter die Mietkosten.

Die Schweiz verzeichnete letztes Jahr eine der höchsten Netto-Zuwanderungen seit vielen Jahren und aufgrund des Fachkräftemangels können wir auch für das laufende Jahr mit einem hohen Wanderungssaldo rechnen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt deshalb hoch, während die Bautätigkeit auf einem tiefen Niveau verharrt. Die Verknappung von Wohnraum ist nicht nur in den grossen Städten und Agglomerationen akut, sondern breitet sich sukzessive über die Zentren in die Peripherie aus.

Auch wenn sich die indirekten Immobilienanlagen nach den Abschlägen im Vorjahr wieder seitwärts bewegen, so stützen doch die gezeigten Entwicklungen den schweizerischen Markt für Wohnrenditeliegenschaften. Wohl haben die deutlich höheren Hypothekarzinsen Preisübertreibungen eliminiert, sie wirkten aber höchstens dämpfend auf den Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate sieht selbst unter den veränderten Marktbedingungen einen soliden Markt für Renditeliegenschaften im Mietwohnungssektor. Wir rechnen trotz der deutlich höheren Finanzierungs- und Baukosten auch für die kommenden Monate mit einem soliden Wohnungsmarkt für zukunftsfähige Bauten an guten Standorten.

Ungeachtet der aktuell unsicheren Entwicklung bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Im ersten Halbjahr 2023 konnte das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr substantiell um 12.9% verbessert werden.

ZIELGERICHTETE BESTANDSENTWICKLUNGEN UND VIELVERSPRECHENDE NEUBAUPROJEKTE

Der Verwaltungsrat hat im ersten Halbjahr 2023 seine langfristige Strategie, zentral gelegene, ältere Liegenschaften in den Wirtschaftszentren zu repositionieren und an die energetischen, technischen und gesellschaftlichen Anforderungen anzupassen, bestätigt. Zusammen mit dem Asset Manager hat er an einer Vielzahl von Entwicklungen im Bestand und Neubau gearbeitet.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßem neuwertigem Wohnraum bestätigt unsere Fokussierung auf die geplanten Ersatzneubauten in Zürich und Dietikon und die Entwicklung eines Neubauprojektes in Wallisellen. Zudem laufen die Vorbereitungs- und Umsetzungsarbeiten für vier Repositionierungen von Altliegenschaften in Zürich, je eine in Dietikon und Glattbrugg und eine in der Stadt Basel.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum veranlasst uns, bestehende Grundrisse kritisch zu überdenken und wo möglich so zu optimieren, dass wir zusätzliche Mietwohnungen schaffen können. Leider nur selten erlauben uns die gesetzlichen Gegebenheiten, bestehende Gebäude aufzustocken, weshalb Ersatzneubauten mit besserer Ausnutzung und moderner Bautechnik oft eine Alternative sind.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT STABILE DIVIDENDENPOLITIK

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate vom 5. April 2023 genehmigte mit grossem Mehr sämtliche Anträge des Verwaltungsrates. Neben der Jahresrechnung, der Entlastung und Wiederwahl der Organe und der Zustimmung für die Vergütung der Verwaltungsräte und der Geschäftsführung, beschlossen die Aktionäre zum dritten Mal in Folge die Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung konnte durch das operative Ergebnis mehr als gestützt werden.

Zudem waren die Anpassungen der Statuten an das neue Aktienrecht unbestritten und auch die Möglichkeit, dass zukünftig die Generalversammlung nur mit elektronischen Mitteln durchgeführt werden könnte, gab keinen Anlass zur Diskussion. Der Verwaltungsrat möchte die Generalversammlungen, wenn immer möglich physisch durchführen, um den persönlichen Kontakt mit den Aktionären zu ermöglichen. Die Pandemie hat aber gezeigt, dass es aussergewöhnliche Situationen geben kann, die eine rein elektronisch abgehaltene Generalversammlung rechtfertigen.

HÖHERE ZINSEN BEEINFLUSSEN AKTIENPERFORMANCE

Das höhere Zinsniveau reflektierte sich auch in den Finanzmärkten und zeigte sich in den Aktienkursen von Immobiliengesellschaften mit zum Teil erheblichen Abschlägen im Vorjahr. Die Performance der Aktie (inkl. Dividende) der Fundamenta Real Estate AG war im ersten Halbjahr 2023 mit 4.4% positiv.

Obwohl die aktuellen Einflüsse herausfordernd sind und im Markt zu Korrekturen in der Preisdynamik sowohl beim Wohneigentum als auch bei Renditeliegenschaften führten, spricht der starke Nutzermarkt eine andere Sprache. Aus der Sicht des Verwaltungsrates halten die höheren Angebotsmieten, die angepassten Bestandsmieten wie auch die weitere Verknappung von verfügbarem Wohnraum dagegen und die Preiskorrekturen dürften überschaubar ausfallen.

Das momentane Marktumfeld sehen wir auch als Stimulus, weiterhin unsere bewährte Strategie umzusetzen. Zudem werden unsere laufenden Entwicklungsvorhaben die operative Ertragskraft festigen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

