Unsichere Zeiten beflügeln den Wohnimmobilienmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2025 konnten wir unsere Ertragskraft durch gezielte Portfolioaktivitäten weiter steigern und die strategische Ausrichtung unseres Immobilienportfolios konsequent vorantreiben. Drei Liegenschaften wurden im Zuge des Capital Recyclings erfolgreich und gewinnbringend veräussert. Parallel dazu haben wir die Entwicklungen am Feldblumenweg in Zürich sowie die Repositionierung am Claragraben in Basel planmässig abgeschlossen. Auch künftig verfolgen wir ein aktives Portfoliomanagement mit dem Ziel, unsere operative Ertragsstärke nachhaltig auszubauen.

ATTRAKTIVER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT TROTZ GLOBALER UNSICHERHEITEN

Trotz geopolitischer Spannungen und einer volatilen Weltwirtschaft zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt robust. Die rückläufigen Inflationsraten in Europa und der Schweiz sowie der starke Franken wirken preisdämpfend. Gleichzeitig schwächt sich die Industriekonjunktur ab, erste deflationäre Tendenzen sind erkennbar. Die Schweizerische Nationalbank hat mit zwei Zinssenkungen auf null reagiert – eine Rückkehr in den Negativzinsbereich bleibt möglich. Vor diesem Hintergrund behalten Schweizer Immobilieninvestitionen ihre Attraktivität.

Angesichts der anhaltenden Disbalance zwischen Angebot und Nachfrage bleibt der Schweizer Wohnungsmarkt angespannt. Die hohe Zuwanderung trifft auf eine unzureichende Bautätigkeit, was zu einem Nachfrageüberhang und steigenden Mieten führt. Besonders kritisch sehen wir die zunehmende Verlangsamung von Bewilligungsverfahren. Langwierige Einsprachen und partikulare Interessen gefährden die Planungssicherheit und belasten die wirtschaftliche Entwicklung sowie den sozialen Zusammenhalt.

Ersatzneubauten stehen oft in der Kritik, dabei wird aber übersehen, dass nur durch Verdichtung dem Wohnraummangel und den steigenden Mieten wirksam begegnet werden kann. Ersatzneubauten bieten hohe Energieeffizienz und erfüllen zentrale ESG-Kriterien, was durch Sanierungen allein nicht möglich ist. Die aktuelle Wohnungsproduktion liegt rund 25% unter dem Durchschnitt der Jahre 2004–2018 – ein Trend, der sich mit rückläufigen Baubewilligungen deckt[1].

Der Verwaltungsrat bekräftigt vor dem Hintergrund des zurückgekehrten Tiefzinsumfelds seine bewährte Strategie: ein nachhaltiges Portfolio mit neuwertigem Wohnraum an attraktiven Lagen mit hoher Standortqualität – realisiert durch Repositionierungen und Neubauprojekte.

GEZIELTE PORTFOLIOENTWICKLUNG UND INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir unsere aktive Portfoliostrategie fortgesetzt. Die Liegenschaften in Richterswil (ZH) sowie an der Otto- und der Josefstrasse in Zürich wurden erfolgreich veräussert. Die freigesetzten Mittel fliessen in laufende Entwicklungsprojekte und stärken unsere Eigenkapitalbasis.

Zwei Meilensteine sind die abgeschlossene Neuentwicklung am Feldblumenweg in Zürich sowie die Repositionierung am Claragraben in Basel. Beide Objekte wurden mit einer hohen Vermietungsquote ins Portfolio übernommen – mit Mieterträgen deutlich über den Marktwertschätzungen.

Der Ersatzneubau im zürcherischen Dietikon schreitet zügig voran; per Stichtag der Berichtsperiode sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Derzeit erfolgen der Fenstereinbau sowie die Arbeiten am Innenausbau. In Wallisellen erfolgte der Spatenstich im Mai, die Repositionierung an der Hallwylstrasse in Zürich verläuft seit Februar plangemäss. Für das zweite Halbjahr sind weitere Projekte in Zürich vorgesehen: der Baustart zur Totalsanierung der Liegenschaft an der Ekkehardstrasse und der Ersatzneubau an der Rigistrasse, für welchen wir weiterhin auf die Baugenehmigung warten.

GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT STRATEGIE UND DIVIDENDENERHÖHUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 hiessen die Aktionärinnen und Aktionäre sämtliche Anträge des Verwaltungsrats gut.

Die Dividende wurde um 9.1 % auf CHF 0.60 pro Namenaktie erhöht und erneut verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Ausserdem wurden die Jahresrechnung, die Entlastung der Organe und die Vergütungen ohne Gegenstimmen gutgeheissen.

Wiedergewählt wurden die Verwaltungsräte Ramona Lindenmann, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg. Dr. Andreas Spahni wurde als Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats bestätigt.

POSITIVE KURSENTWICKLUNG SPIEGELT OPERATIVE STÄRKE WIDER

Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 einen erfreulichen Kursanstieg um 8.3 % auf CHF 18.20. Wir beobachten eine gestiegene Nachfrage nach unserem Titel bei moderat erhöhter Handelstätigkeit. Der Verwaltungsrat arbeitet weiterhin an der Erhöhung der Marktliquidität und setzt die Wachstums- und Ertragsstrategie im Interesse der Investoren um. Ziel ist es, durch Portfoliooptimierungen und gezieltes

[1] Raiffeisen Schweiz, «Immobilien Schweiz Q2/2025»

Wachstum die Ertragskraft und Eigenkapitalbasis weiter zu stärken und damit die Marktkapitalisierung sowie die Handelsfähigkeit unserer Aktie zu erhöhen.

WACHSTUMSSTRATEGIE GESTÜTZT DURCH STABILE KURSENTWICKLUNG

Seit Jahren beweisen wir unsere Ertragsstärke auch in einem anspruchsvollen Umfeld. Durch gezieltes Capital Recycling und aktives Portfoliomanagement konnten wir den operativen Gewinn pro Aktie kontinuierlich steigern. Durch neue Mittelaufnahmen wollen wir die Eigenkapitalbasis weiter stärken und die Liquidität verbessern.

Die Zinssenkungen der Notenbank und die anhaltend hohe Nachfrage im Mietwohnungssegment machen Immobilienanlagen für langfristig orientierte Investoren nach wie vor attraktiv.

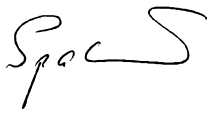
ERFOLG VERSPRECHENDE AUSSICHTEN FÜR UNSERE INVESTOREN

Die anstehenden Wachstumsschritte bieten klare Chancen. Mit gezielten Massnahmen stärken wir unsere Kapitalbasis und Ertragskraft. Die positiven Ergebnisse der letzten Jahre bestätigen unsere Strategie: kontinuierliche Portfolioanpassungen, operative Effizienz und Wertsteigerung im Sinne unserer Aktionärinnen und Aktionäre.

Capital Recycling reduziert zwar den laufenden Ertrag, steigert jedoch das Ergebnis und legt den Grundstein für weiteres Wachstum, eine höhere Marktkapitalisierung sowie nachhaltig wachsende Dividenden.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns auf die kommenden Entwicklungsschritte.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats

Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats