

Bericht zum Geschäftsjahr

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHRE 2019

ANSPRUCHSVOLLES MARKTUMFELD

Der Markt für Wohnimmobilien war im Geschäftsjahr 2019 gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage und einen sehr kompetitiven Transaktionsmarkt. Die Preise entwickelten sich insbesondere in den Grosszentren und deren Agglomerationen dynamisch. Allgemein rückläufige Diskontraten führten zu weiteren Aufwertungen und drückten in Anbetracht stagnierender bis rückläufiger Angebotsmieten weiter auf die erzielbaren Cashflow-Renditen. Beeinflusst vom anhaltenden Tiefzinsumfeld blieben Wohnimmobilien trotzdem sehr gefragt.

Die Bautätigkeit im Berichtsjahr blieb hoch und die Leerstandsquoten in verschiedenen Regionen erhöhten sich weiter. Die Fundamenta Real Estate war von dieser Entwicklung nicht betroffen. Dank ihrem konsequenten Fokus auf die Marktfähigkeit ihrer Anlageimmobilien gelang es der Gesellschaft, die Leerstände in ihrem Portfolio erneut markant zu senken und die Mieteinnahmen zu steigern.

HOHE OPERATIVE ERTRAGSKRAFT

Die Fundamenta Real Estate hat ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich fortgesetzt. Durch den Zukauf von fünf Bestandsliegenschaften und die erfolgreichen Entwicklungen zweier Bestandsobjekte in Zürich und Luzern erhöhte sich der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) um 14.4% auf CHF 29.51 Mio. (Vorjahr CHF 25.81 Mio.). Die Leerstandsquote verringerte sich signifikant von 5.3% auf 3.7%.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche dem Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Bewertung führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.69 Mio. (Vorjahr CHF 15.91 Mio.). In Anlehnung an die ausgearbeiteten Nachhaltigkeitsprinzipien hat die Gesellschaft hinsichtlich Energieeffizienz und CO₂-Reduktion die Kosten für energetische Massnahmen und den Einsatz von erneuerbaren Energien kalkuliert. Die zukünftigen Investitionskosten wurden in der Jahresendbewertung 2019 entsprechend erhöht. Im Vorjahresvergleich muss berücksichtigt werden, dass die Bewertung für 2018 durch einen Einmaleffekt im Betrag von CHF 6.09 Mio. beeinflusst war. Er resultierte aus der Anpassung der Bewertungsmethodik an den relevanten SIX-Standard. Der vom Liegenschaftenschätzer angewandte (reale) Diskontratsatz lag bei 2.96% (Vorjahr 3.14%).

		2019	2018	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	29 512	25 801	14.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	11 690	15 912	-26.5%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	30 995	33 043	-6.2%
Reingewinn	TCHF	22 508	22 982	-2.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	6.2	8.4	
ROIC ⁴	%	3.7	4.9	

¹ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

² Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

³ Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

⁴ EBIT im Verhältnis zu den durchschnittlichen Aktiven per Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2019 resultierte ein nur geringfügig tieferer Reingewinn von CHF 22.51 Mio. (Vorjahr CHF 22.98 Mio.), obwohl der Neubewertungseffekt wesentlich tiefer als im Vorjahr ausfiel. Der geringere Bewertungseinfluss auf den Reingewinn konnte durch ein hervorragendes operativ erzielt Resultat nahezu kompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete, seit 2019 substanziiell höhere Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.2% (Vorjahr 8.4%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem reduzierten Leerstand, einem unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand von CHF 4.14 Mio. (Vorjahr CHF 3.74 Mio.) sowie aus tieferen Finanzierungskosten. Der Verwaltungsaufwand stieg weitestgehend im Einklang mit dem Marktwert der Bestandsliegenschaften um 22.4% auf CHF 6.07 Mio. (Vorjahr CHF 4.96 Mio.). Darin sind Personal- und Verwaltungskosten enthalten, die durch die Erweiterung des Verwaltungsrats, die neu gestaltete, digitalisierte Berichterstattung, erhöhte Rechtskosten (Statutenänderung per April 2019) sowie gestiegene Versicherungskosten (Cyberdeckung, Organhaftpflicht) höher ausfielen. Aufgrund des neuen Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) resultierten Steuersatzsenkungen auf kantonaler Ebene. Dadurch reduzierten sich die latenten Steuerverbindlichkeiten in der Berichtsperiode einmalig um CHF 0.89 Mio. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte um 38.8% auf CHF 14.33 Mio. (Vorjahr CHF 10.33 Mio.) gesteigert werden. Dieses Resultat ist auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen. Er wirkte sich sowohl auf die Ertragslage als auch auf die Kosteneffizienzen und das Risikomanagement positiv aus.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		2019	2018	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 305	17 130	12.7%
Reingewinn	TCHF	14 334	10 330	38.8%

FINANZIERUNGSKOSTEN AUF REKORDTIEFEM NIVEAU

Mit dem Erwerb weiterer Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 39.6% auf CHF 496.47 Mio. (Vorjahr CHF 355.56 Mio.) an.

Die Gesellschaft konnte 2019 ihre Finanzierungsstruktur weiter optimieren. Massgebend für die attraktiven Finanzierungsbedingungen der Banken sind die Qualität und Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios. Im Verlaufe der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) schrittweise im Umfang von CHF 73.53 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und der Gesellschaft beim gesamten IRS-Volumen keine zusätzlichen Negativzinsen mehr belastet werden. Gleichzeitig wurde durch eine Novation (Erneuerung) ein grösserer Teil des IRS-Volumens zu substanziiell tieferen Zinssätzen verlängert. Zudem wurde im Dezember 2019 ein weiterer Interest Rate Swap mit einem Kontraktvolumen von CHF 28.00 Mio. zu attraktiven Konditionen abgeschlossen. Das Volumen der IRS belief sich per Ende Dezember 2019 auf insgesamt CHF 99.53 Mio. (Vorjahr CHF 73.53 Mio.).

Neben dem zusätzlichen Interest Rate Swap konnte die Gesellschaft im Dezember 2019 weitere CHF 22.00 Mio. als Festhypotheken marktbedingt zu vorteilhaften Konditionen anbinden. Ende 2019 waren 59% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 39% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 20% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps).

		2019	2018	Δ
Bilanzsumme	TCHF	915 980	755 950	21.2%
Eigenkapital	TCHF	383 090	369 267	3.7%
Eigenkapitalquote	%	41.8	48.8	
Fremdkapital	TCHF	532 890	386 683	37.8%
Fremdkapitalquote	%	58.2	51.2	
Loan to value (LTV) ¹	%	54.6	47.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ²	%	0.9	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ³	Jahre	6.3	6.0	
Net Gearing ⁴	%	129.1	95.8	

¹ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

² Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)

³ Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)

⁴ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag Ende 2019 bei historisch tiefen 0.9% (Vorjahr 1.2%) und die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 6.3 Jahren (Vorjahr 6.0 Jahre) auf. Die langfristigen Anbindungen wurde gestaffelt über die kommenden 24 Jahre abgeschlossen. Die Interest Rate Swaps, welche bis Endverfall gehalten werden und nur der Absicherung dienen, weisen aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf. Dieser wird aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

SOLIDE BILANZSTRUKTUR

Die Kapitalerhöhung (Ausübung Mehrzuteilungsoption im Januar 2019), die Ausschüttung und der erwirtschaftete Reingewinn führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 383.09 Mio. (Vorjahr CHF 369.27 Mio.), was eine solide Eigenkapitalquote von 41.8% (Vorjahr 48.8%) ergibt. Der Loan to Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 54.6% (Vorjahr 47.5%).

POSITIVE AKTIENENTWICKLUNG

Der Aktienkurs hat sich in der Berichtsperiode um 5.9% auf CHF 15.35 erhöht. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie im April 2019 aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven resultierte eine Total Performance von 9.3%. Das Handelsvolumen erreichte im ersten Jahr an der SIX Swiss Exchange aufgrund einer deutlich höheren Nachfrage ein Volumen von 4.33 Mio. Namenaktien. Die Börsenkapitalisierung erhöhte sich zum Jahresende infolge der Kursentwicklung sowie der Schaffung von weiteren 271'000 Namenaktien im Januar 2019 (Ausübung der Mehrzuteilungsoption) auf CHF 384.55 Mio. (Vorjahr CHF 359.33 Mio.).

Per 31. Dezember 2019 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 16.30 pro Aktie (Vorjahr CHF 15.74). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.29 (Vorjahr CHF 14.90). Dabei muss die im April 2019 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2019 um CHF 0.89 oder 6.0%.

Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie mit einer Prämie von 0.4%, während im Vorjahr noch ein Discount von 2.7% resultierte.

		2019	2018	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.35	14.50	5.9%
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	24 781 361	1.1%
Börsenkapitalisierung	TCHF	384 554	359 330	7.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	16.30	15.74	3.6%
NAV (Net Asset Value) Nach latenten Steuern ¹	CHF	15.29	14.90	2.6%
Prämie/Discount	%	0.4	-2.7	-
Ausschüttung pro Namenaktie ²	CHF	0.50	0.50	-
Payout Ratio ³	%	55.7	54.5	-
Ergebnis pro Namenaktie ⁴	CHF	0.90	1.19	-24.4%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt ⁴	CHF	0.57	0.53	7.5%

¹ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

² Geschäftsjahr 2019: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2020

³ Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn (GJ 2018: inkl. 271'000 Aktien, Greenshoe Jan 19)

⁴ Reingewinn pro ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund der deutlich erweiterten gewichteten Eigenkapitalbasis (Kapitalerhöhungen Dezember 2018 sowie Januar 2019) bei einem leicht rückläufigen Reingewinn auf CHF 0.90 (Vorjahr CHF 1.19). Ohne Neubewertungseffekt stieg der gewichtete Gewinn pro Aktie infolge des deutlich höheren operativen Ertrags um 7.5% auf CHF 0.57 (Vorjahr CHF 0.53).

UNVERÄNDERTE AUSSCHÜTTUNG BEANTRAGT

Der Verwaltungsrat hat die Ausschüttungspolitik aufgrund des Portfolioausbaus, der erzielten operativen Ergebnisse sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung analysiert und entschieden, die im Vorjahr um 25% erhöhte Ausschüttung zu bestätigen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020 deshalb eine unveränderte Ausschüttung von CHF 0.50 pro Namenaktie. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen und zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung durchgeführt werden.

Verbunden mit der Steuerreform (STAF) wurden für börsenkotierte Gesellschaften die Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven unter bestimmten Umständen beschränkt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat in ihrem Kreisschreiben Nr. 29b vom 23. Dezember 2019 zum Kapitaleinlageprinzip weitergehende Ausführungen gemacht. Die Gesellschaft kann aufgrund des im Geschäftsjahr ausgewiesenen handelsrechtlichen Reinverlusts, der zu einem Bilanzverlust von CHF 1.69 Mio. führte, die Dividende weiterhin vollständig den Kapitaleinlagereserven entnehmen (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzverlusts, Seite 70).

Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 55.7%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt beträgt die Payout Ratio 87.4%, womit die Dividende vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

VERBREITERTE UND STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate hat sich mit der im Dezember 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung, dem RE-IPO an die SIX Swiss Exchange per 6. Dezember 2018, und mit der Ausübung der Mehrzuteilungsoption im Januar 2019 verbreitert. Die grössten Investoren sind nach wie vor Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange und mit der Aufnahme des Titels in verschiedene Indizes nehmen passive und aktive Gefässe die Aktie vermehrt in das Anlageuniversum auf. Von den 25 052 361 Namenaktien der Gesellschaft hielten per Ende Dezember 2019 sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3%. Per Ende der Berichtsperiode waren 1055 Aktionäre mit 21 755 199 Namenaktien oder 86.8% der ausstehenden Aktien im Aktienregister eingetragen.

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungseinrichtungen ausgerichtet. Schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer Substanzaktie mit dem Potenzial für langfristig stabile Cashflows suchen, sind im Aktionariat ebenfalls willkommen. Die Gesellschaft betreibt jedoch eine sorgfältige Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnt Investoren, die nicht dem BewG bzw. der Lex Koller genügen, konsequent ab.

IMMOBILIENPORTFOLIO ÜBERSTEIGT CHF 900 MIO.

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftsjahr 2019 einen Bilanzwert von CHF 908.91 Mio. Die Erhöhung von 21.4% ist auf den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften und eines Entwicklungsprojekts, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung per Bilanzstichtag zurückzuführen.

Per 31. Dezember 2019 umfasste das Immobilienportfolio 61 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 841.22 Mio. und vier Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 67.69 Mio.

Die Leerstandsquote belief sich im Berichtsjahr auf 3.7% (Vorjahr 5.3%). Die signifikante Reduktion ist primär die Folge einer dynamischen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios und proaktiver Wiedervermietungen.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2019	2018	Δ
Marktwert ¹	TCHF	841 220	704 650	19.4%
Liegenschaften	Anzahl	61	56	8.9%
Ø Marktwert	TCHF	13 790	12 583	9.6%
Wohneinheiten	Anzahl	1 755	1 526	15.0%
Wohnfläche	m ²	132 053	114 271	15.6%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 737	16 266	-9.4%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	33 730	30 019	12.4%
Bruttorendite ^{1,2}	%	4.1	4.3	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.3	3.4	
Leerstandsquote ⁴	%	3.7	5.3	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.96	3.14	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	67 690	43 967	54.0%
Liegenschaften	Anzahl	4	3	33.3%
Ø Bilanzwert	TCHF	16 923	14 656	15.5%
Wohneinheiten	Anzahl	147	96	53.1%
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	908 910	748 617	21.4%
Ø Bilanzwert	TCHF	13 983	12 688	10.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 902	1 622	17.3%

1 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

Die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen fünf Bestandsliegenschaften weisen einen Marktwert von CHF 110.12 Mio. auf. Der Anlagefokus lag dabei auf Wohnimmobilien mit nachhaltigen und stabilen Mietzinseinnahmen. Der Anteil der Wohnnutzungen am Netto-Ist-Mietertrag konnte von 91.8% auf 92.2% erhöht werden.

Per 1. April 2019 wurde eine Bestandsliegenschaft (Baujahr 1965) mit 41 Wohneinheiten an guter Lage in Lyss BE erworben. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren im bewohnten Zustand saniert und weist bei Wiedervermietungen Mietzinspotenzial auf.

Im Mai 2019 wurde das Portfolio mit einer gemischt genutzten Liegenschaft (Baujahr 1972) in Zürich ergänzt. Aufgrund einer 2011 durchgeführten umfassenden Sanierung präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und erfüllt alle Voraussetzungen für stabile Mietzinseinnahmen.

Am 1. Juni 2019 kaufte die Gesellschaft in Rothrist AG eine Bestandsliegenschaft (Baujahr 1996–1972) mit 56 Wohneinheiten. Das Objekt wurde 2002 umfassend saniert und präsentiert sich dank regelmässigem Unterhalt in einem guten Zustand. Die Wohnungen weisen ein attraktives Mietpreis-Leistungs-Verhältnis auf und sind deshalb gut vermietbar.

In der begehrten Zürichsee-Gemeinde Männedorf konnte die Gesellschaft per 1. September 2019 eine gut unterhaltene Wohnliegenschaft (Baujahr 2002) mit 18 Einheiten erwerben. Neben relativ geringen Arbeiten an der Gebäudehülle sind keine weiteren Massnahmen erforderlich. Die Wohnungen haben effiziente Grundrisse und sind marktnah ausgerichtet.

In Sursee LU erwarb die Fundamenta Real Estate im November 2019 ihre bisher grösste Liegenschaft. Sie hat 69 Wohneinheiten mit einer hohen Grundrissqualität und grosszügigen Aussenflächen. Aufgrund des Baujahres (2006) sind keine höheren Instandsetzungskosten zu erwarten. Die Wohneinheiten waren stets vermietet, so dass die Fundamenta Real Estate von den stabilen Mietzinseinnahmen profitieren wird.

Schliesslich erfolgte im Februar 2019 der Kauf eines baubewilligten Neubauprojekts in Zofingen AG. Es ist geplant, bis Mitte 2021 drei Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle zu errichten.

ERFOLGREICHE ENTWICKLUNGEN IM BESTAND

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft zwei städtische Liegenschaften in Zürich und Luzern nachhaltig saniert und erfolgreich wiedervermietet.

Im April 2019 begann die Sanierung der 1899 als Teil einer Blockrandbebauung erstellten und denkmalgeschützten Liegenschaft an der Ottostrasse 17 in Zürich. Die acht bestehenden Wohnungen weisen aufgrund der Geschosshöhen von bis zu 3.20 m und dem Charme des Jugendstilgebäudes eine überdurchschnittliche Wohnqualität auf. Neben den bestehenden strassenseitigen Balkonen wurden auf der Hofseite bei sechs von acht Wohnungen die Balkone erneuert und vergrössert. Die Haustechnik musste komplett ersetzt werden. Das eigentliche Juwel ist der Ausbau des sanierungsbedürftigen Dachstocks mit Dachterrasse. Durch die Verbindung der Mansardenwohnung mit dem Dachstock sind zwei 3.5-Zimmer-Maisonettewohnungen entstanden, welche die Ausstrahlung eines 100-jährigen Wohnhauses mit zeitgemässen Wohnbedürfnissen optimal verbinden. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erwies sich als sehr konstruktiv und erleichterte die Bewahrung historischer Details. Ende 2019 war die Liegenschaft voll vermietet.

In Luzern begann im April 2019 die Sanierung der Liegenschaft am Hirschengraben 41. Die Arbeiten umfassten den Ersatz der Küchen und Bäder der bestehenden 38 Wohneinheiten vom 2. bis 5. Obergeschoss sowie die Erneuerung der kompletten Haustechnik. Die vor der Sanierung im 1. Obergeschoss gewerblich genutzte Fläche konnte zur Hälfte für die Realisierung von drei neuen Wohneinheiten umgenutzt werden. Die restliche Gewerbefläche wurde im Edelrohnbau ausgebaut. Die Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen im Erdgeschoss wurden aufgefrischt. Das Sanierungsprojekt konnte im 4. Quartal 2019 abgeschlossen werden. Die Vermietungsrate lag Ende 2019 bei 92%.

Im 2. Semester 2019 begann die Realisierung der Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen. Sie zeichnen sich durch ihre moderne Architektur und ihre attraktive Lage aus. Diverse Wohnungen und Flächen, welche im direkten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, müssen ebenfalls instand gestellt werden. Die Innenhof-Überbauung soll im 4. Quartal 2020 fertiggestellt sein. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten inklusive Restflächen ist im 1. Quartal 2021 vorgesehen.

Für das Objekt an der Güterstrasse 199–205 in Basel wurden alle Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen termingerecht abgeschlossen, so dass der Start der Sanierungsarbeiten im 4. Quartal 2019 erfolgen konnte. Einem modernen Raumkonzept folgend werden aus ursprünglich 48 neu 54 Wohneinheiten entstehen. Im Erdgeschoss sind weiterhin Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen. Die Bauarbeiten sollten voraussichtlich per Ende September 2020 abgeschlossen sein.

Zudem hat die Fundamenta Real Estate die Baubewilligungen für die Sanierungen der Liegenschaften an der Sihlfeldstrasse 141 und der Badenerstrasse 79 in Zürich erhalten. Die beiden historischen Objekte sollen voraussichtlich 2020 bzw. 2021 umfassend saniert werden.

Im 4. Quartal 2019 wurde für die Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern die Baueingabe für die umfassende Sanierung der insgesamt 41 Wohneinheiten eingereicht. Die Sanierung kann nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden, weshalb die derzeitigen Mieter frühzeitig über die geplanten Massnahmen in Kenntnis gesetzt wurden. Es ist geplant, mit den Sanierungsarbeiten im 2. Quartal 2021 zu starten.

PLANMÄSSIGE FORTSCHRITTE BEI DEN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN

Unter Berücksichtigung des 2019 erworbenen Entwicklungsprojekts in Zofingen (Riedtalstrasse) hat die Gesellschaft nun vier Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 67.69 Mio. im Portfolio. Insgesamt werden 147 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Wie bauliche Verdichtung gelingen kann, veranschaulicht die Liegenschaft an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen. Beim Kauf des Grundstücks fand die Gesellschaft ein auffälliges Gewerbegebäude mit Baujahr 1927 vor. Die Entwicklungsspezialisten der Fundamenta Group (Schweiz) AG erarbeiteten in enger Zusammenarbeit mit externen Partnern ein Neubauprojekt für 29 Mietwohnungen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen je Wohnung ist Wohnraum für rund 60 Personen entstanden. Mindestens so wichtig wie der Verdichtungseffekt war der Fundamenta Real Estate eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Mieterschaft. Dieser Anspruch wird erfüllt, indem die Grundrisse des Gebäudes treppenartig versetzt dem Grundstück angepasst wurden. Die Wohnungen weisen Flächen zwischen 51 und 100 m² auf und verfügen über grosszügige Aussenflächen. Innert kurzer Zeit waren die Wohnungen vermietet oder reserviert. Sie können ab April 2019 bezogen werden.

Die Entwicklung des Projekts an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren kam planmässig voran. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im 2. Quartals 2020 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung bzw. der Bezug ist im 4. Quartal 2020 geplant.

Die Vorbereitungen zur Entwicklung der Altliegenschaft an der Mutschellenstrasse 69 in Zürich laufen plangemäss. Die Baueingabe für ein Wohnbauprojekt mit 27 Kleinwohnungen sowie eine Einstellhalle ist im 2. Quartal 2019 erfolgt. Der Bauentscheid ist per Bilanzstichtag noch ausstehend. Zurzeit rechnet die Gesellschaft mit einer Fertigstellung im 4. Quartal 2021.

Das im Februar 2019 erworbene Bauprojekt an der Riedtalstrasse 18a, 18b und 20 in Zofingen wurde optimiert. Die Arbeiten begannen Ende März 2019 mit dem Abbruch. Die Fertigstellung und der Bezug der 52 Wohneinheiten sind im 2. Quartal 2021 vorgesehen.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Die Fundamenta Real Estate führt ein zentrales Risiko-Management-System, das regelmässig überprüft wird. Dabei werden die identifizierten finanziellen, operationellen und strategischen Risiken nach Relevanz sowie aufgrund ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung auf die finanzielle Berichterstattung bewertet. Die Risikosituation wird regelmässig vom Verwaltungsrat diskutiert und beurteilt. Mithilfe des internen Kontrollsystems und den entsprechenden Prozessen soll das finanzielle Risiko minimiert werden. Bei Bedarf passt der Verwaltungsrat diese Prozesse an und beschliesst notwendige Massnahmen.

AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS UND SCHWERPUNKTE FÜR 2020

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien an städtischen und gut erschlossenen Lagen wird sich im laufenden Jahr mit höchster Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Eine eventuell rückläufige Wirtschaftsentwicklung oder eine im Mehrjahresvergleich tiefere Zuwanderung dürften diese Nachfrage nicht merklich verringern.

Die im Geschäftsjahr 2019 erzielten Erfolge bekräftigen den Verwaltungsrat darin, die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie fortzuführen. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie echte Mehrwerte erzielen und die Risiken wirkungsvoll diversifizieren kann. Die Fundamenta Real Estate schafft damit für die Investoren eine hohe Ertragskontinuität, was das operative Resultat stärkt. Das operativ erwirtschaftete Ergebnis kann von der Gesellschaft weitgehend direkt beeinflusst werden und wird auch künftig die wichtigste Messlatte für den Erfolg sein.

Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:

- selektive Investitionen in Bestandsliegenschaften und/oder Projekte mit guten Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen an Lagen mit Entwicklungspotenzial
- kontinuierliche Überwachung des Portfolios und zeitnahe Initiierung von Massnahmen zur Erhaltung der Vermietbarkeit
- Festlegung und Umsetzung gezielter Objektstrategien für bestehende Liegenschaften und Ausschöpfung von Mehrwertpotenzialen
- diszipliniertes Management der Entwicklungsprojekte unter strikter Einhaltung von Termin-, Kosten- und Qualitätsvorgaben
- professionelle Vermarktung von Entwicklungsprojekten