

Die Swiss Prime Anlagestiftung zeigt sich im Geschäftsjahr 2023 resilient

11.04.2024



- Erfreuliche Cashflow-Rendite von 3.26%
- Steigerung der Mietzinseinnahmen auf CHF 134.5 Mio. (+23.8%)
- Erfreuliches Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 3 927.7 Mio.
- Senkung der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1.77% (2022: 2.67%)
- Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» ist voll investiert

Die Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») zeigt sich resilient in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Sie ist auch im Geschäftsjahr 2023 weiter strategiekonform gewachsen und hat attraktiven Wohnraum geschaffen. In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurde ein Nettoertrag von CHF 87.8 Mio. (2022: CHF 85.4 Mio.) erzielt. Die Anlagerendite betrug infolge moderater, marktbedingter Bewertungskorrekturen auf den Bestandsliegenschaften 1.49% (4.15%), wobei die Cashflow-Rendite trotz gestiegener Finanzierungskosten mit 3.26% äusserst erfreulich ausgefallen ist. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstums um 23.8% von 108.6 Mio. auf CHF 134.5 Mio., wobei über 55% der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten stammen. Die hervorragende Qualität des Portfolios zeigt sich auch in der Reduktion der Leerstandsquote auf 1.77% (2.67%). Die Mietausfallquote betrug tiefe 2.0% (2.45%).

Erfreuliches Wachstum in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Im vergangenen Jahr wurden sechs Transaktionen mit einem Marktwert von rund CHF 269 Mio. getätigt. Mit diesen Zukäufen und weiteren Projektinvestitionen von ca. CHF 100 Mio. hat sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf gesamthaft CHF 3 927.7 Mio. erhöht (2022: CHF 3 666.7 Mio.). Mit dem Emissionserlös im Sommer 2023 von CHF 18 Mio. und der Sacheinlage von der PVS Müller Martini von CHF 26 Mio. konnte die Eigenkapitalsseite um CHF 44 Mio. gestärkt werden.

Der WAULT konnte durch Vertragsabschlüsse im Geschäftsjahr von 5.63 Jahren auf 8.24 Jahre verlängert werden. Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 75.30% (74.55%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote blieb stabil bei 0.46% (0.46%).

Schaffung von Wohnraum mit Neubauprojekten

Im Berichtsjahr erfolgte der Baustart der zweiten Etappe im Tribschen-Quartier in Luzern mit 89 Wohnungen. Die erfolgreiche Eigenentwicklung «Litterna» in Visp mit 138 Wohnungen ist 2023 termingerecht fortgeschritten und die ersten beiden Häuser konnten nahezu vollvermietet in den Bestand übergehen. Mit dem Zukauf des Entwicklungsprojekts «Co-Next» in Muttenz werden 109 Wohnungen realisiert.

Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» voll investiert

Ende Dezember 2023 konnte die Akquisition einer Immobilie in Bad Oeynhausen (Deutschland) mit einem Marktwert von EUR 4.75 Mio. und einer attraktiven Kaufpreisrendite von über 5.5% abgeschlossen werden. Mit diesem Zukauf steigt der Marktwert des Gesamtportfolios auf rund EUR 56.13 Mio. Damit ist die Anlagegruppe

erstmals seit ihrer Lancierung voll investiert. Des Weiteren fällt die Fremdkapitalquote unter die Schwelle von 33.33%. In einem schwierigen Marktumfeld schliesst die Anlagegruppe das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von -3.62% (hedged: -5.32%) ab, wobei die Cashflow-Rendite mit 3.90% für die Qualität der Anlagegruppe spricht. Die kumulierte Rendite seit der Lancierung beträgt erfreuliche 17.48% (hedged: 13.11%).

Bedeutende Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Seit der Gründung im Jahr 2015 ist sich die SPA ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde das Ziel in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt die Etablierung eines detaillierten CO₂-Absenkpfads für das Schweizer Immobilienportfolio. Darüber hinaus nahm die SPA erneut an dem für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur ersten Teilnahme stark verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Für die SPA ist 2023 die erste offizielle Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

Anlegerversammlung

Am 16. Mai 2024 findet die achte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Die Einladung inkl. allen Traktanden wird Mitte April 2024 an die Anleger versandt.