



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2019

18/19



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Editorial	7
Portfolio	8
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2018/2019	11
Entwicklung IMMOFONDS	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Verwendung des Erfolges	16
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	17
Anhang	19
Revisionsbericht	20
Schätzerbericht	21
Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2019	22
«Zum Pfauen» farblich neu interpretiert	33

Der Jahresbericht des IMMOFONDS erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung.

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Organisation

Fondsleitung

AG für Fondsverwaltung
Klausstrasse 8 / CH-8008 Zürich

Verwaltungsrat

Andreas Janett, Präsident
Alex Jenny, Vizepräsident
Urs Bosisio
Peter Bucher
René Chopard
Nicole Andrea Reinhard Stahel
Dr. Jürg Ruf

Geschäftsleitung

Gabriela Theus, Geschäftsführerin
René Foschi (bis 30.09.2018)
Stephan Ehram (ab 01.10.2018)

Depotbank

Zuger Kantonalbank, Zug

Schätzungsexperten

Stefan Pfister, KPMG AG, Zürich
Philipp Schelbert, KPMG AG, Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Liegenschaftenverwaltungs- gesellschaften

VERIT Immobilien AG, Zürich
Regimo Zug AG, Zug

Zeichnungs- und Zahlstellen

Aargauische Kantonalbank, Aarau
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz
Zuger Kantonalbank, Zug

jeweils Hauptsitz und Geschäftsstellen in der Schweiz

Kennzahlen

Eckdaten	30.06.2019	30.06.2018	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	340.15	329.35	3.3%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	333.00	323.00	3.1%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	466.75	475.00	-1.7%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	399.50	402.00	-0.6%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	464.50	433.00	7.3%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)	19.1	15.2	25.6%
Agio/Disagio in %	36.6%	31.5%	16.2%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 275.1	1 238.5	3.0%
Marktwert der Liegenschaften	1 602.4	1 526.4	5.0%
Gesamtfondsvermögen	1 611.6	1 548.2	4.1%
Fremdkapital	387.0	340.0	13.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	24.2%	22.3%	8.4%
Nettofondsvermögen	1 094.9	1 060.1	3.3%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2018/2019	2017/2018	Veränderung
Netto-Mietzinseinnahmen	74.7	70.8	5.5%
Mietausfallrate in %	4.2	5.0	-16.2%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4.4	4.7	-6.8%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	1.1	-99.2%
Nettoertrag	45.4	42.7	6.3%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.6	3.0	-81.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	32.3	45.8	-29.5%
Gesamterfolg	78.3	91.5	-14.5%

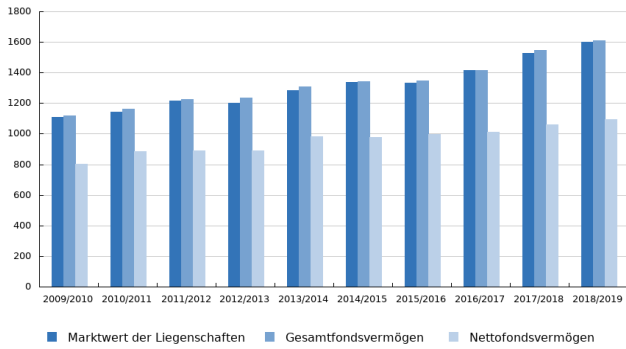
Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.9	3.1	-6.8%
Ausschüttungsquote	95.7	102.5	-6.6%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.4	9.0	-18.0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.3	6.5	-18.5%
Anlagerendite	7.7	9.4	-18.2%
Performance	10.5	-1.9	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.2	73.2	2.7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.66	0.61	7.9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.72	0.64	12.5%

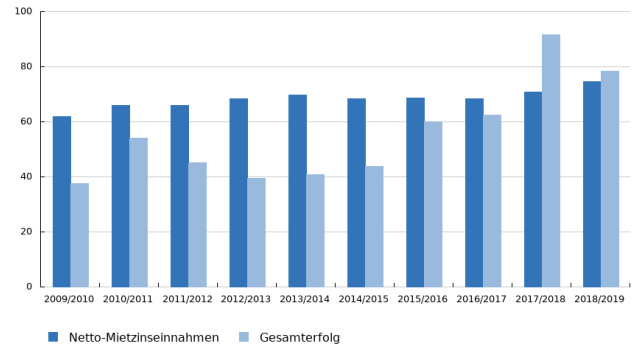
Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich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

Rendite und Vermögen

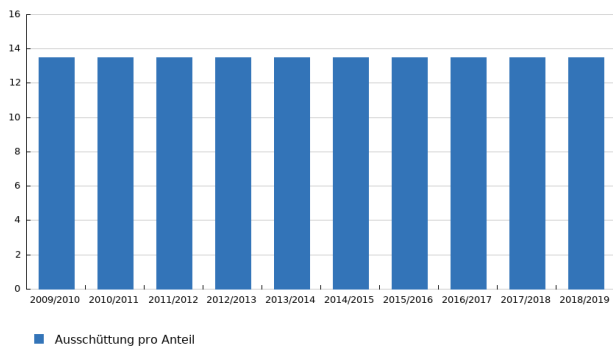
Vermögen in Mio. CHF



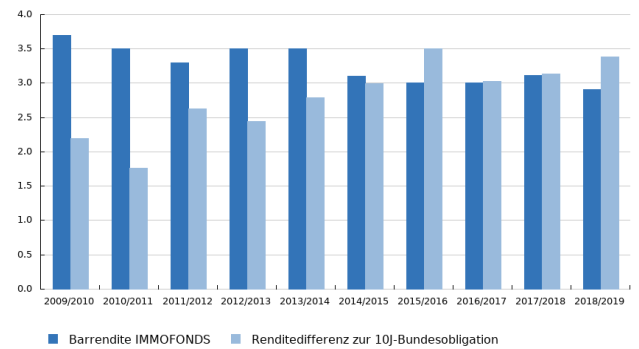
Ertrag in Mio. CHF



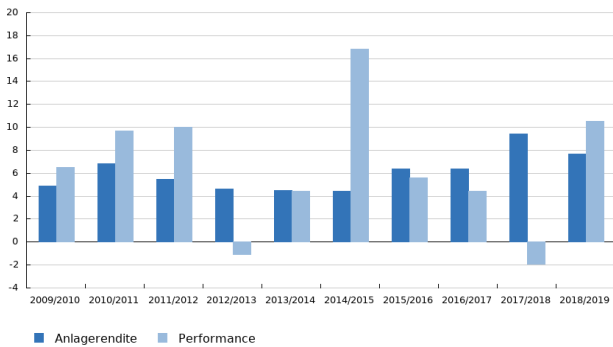
Ausschüttung in CHF



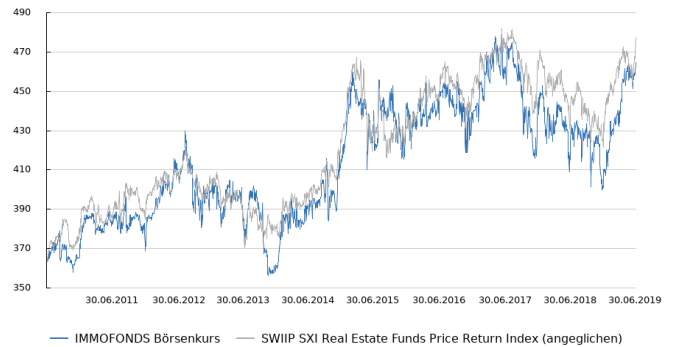
Renditevergleich in %



Performance in %



Börsenkurs in CHF



Editorial

Mit einer Zunahme des Marktwertes der Liegenschaften um 5.0% auf CHF 1 602.4 Mio., der Mieterträge um 5.5% auf CHF 74.7 Mio. und des Nettoertrags um 6.3% auf CHF 45.4 Mio. realisierte der IMMOFONDS im Geschäftsjahr 2018/2019 ein gutes Ergebnis.

Das Marktumfeld bleibt anspruchsvoll. Zwar sind Renditeliegenschaften im heutigen Niedrigzinsumfeld attraktiv und die Nachfrage hoch. Gleichzeitig steigt aufgrund des höheren Angebots auch der Druck auf die Mieten.

Die AG für Fondsverwaltung als Fondsleitung des IMMOFONDS stellt sich seit 1955 mit Erfolg den Herausforderungen der Märkte und passt die Strategie des Fonds periodisch an. Der IMMOFONDS verfolgt eine Core-Strategie und investiert zu mindestens 75% in reine Wohnliegenschaften. Maximal 15% des Vermögens werden in rein kommerzielle Liegenschaften angelegt, die bevorzugt über ein Potenzial zur Umnutzung in Wohnen verfügen.

Der IMMOFONDS minimiert das Risiko, indem er in vergleichsweise kleine Objekte mit einem Wert von CHF 10 Mio. bis CHF 50 Mio. investiert. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend in Deutschschweizer Gross- und Mittelzentren und deren unmittelbaren Agglomerationen.

Um den demografischen Trends zu entsprechen, wird im Portfolio langfristig ein Anteil an Kleinwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Höhe von 40% bis 50% angestrebt.

Der IMMOFONDS will moderat, aber stetig wachsen und dieses Ziel mit einer angemessenen Balance zwischen Zukäufen und Massnahmen zur inneren Entwicklung des Portfolios erreichen. Dabei wird Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Bei Sanierungen oder Neubauten wird beispielsweise auf erneuerbare Energien gesetzt. Zur Finanzierung des Wachstums soll der Fremdkapitalanteil auf 25-30% ausgebaut werden.

Eine marktkonforme und ausgewogene Preispolitik ist die Voraussetzung für eine gute Vermietbarkeit mit dem Ziel, die Mietausfallrate unter 5% zu halten. Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat der IMMOFONDS erstmals den Periodenleerstand jeder Liegenschaft einzeln ausgewiesen. Im Neubau in Aarburg sind zwischenzeitlich knapp 90% der Wohnungen vermietet. In Unterentfelden werden acht Wohnungen in einer Liegenschaft als Stockwerkeigentum verkauft. Damit werden die Leerstände in beiden Liegenschaften deutlich zurückgehen.

Neben der Strategie wurde im vergangenen Geschäftsjahr auch der Auftritt des IMMOFONDS überarbeitet. Der offene Kubus als Symbol, der Schriftzug und der Claim «solid investiert – seit 1955» stehen für ein nachhaltiges Immobilieninvestment mit langjährigem Erfolgsausweis.

Die Fondsleitung hat sich in der Berichtsperiode weiter erneuert und verjüngt. Stephan Ehram übernahm in der Geschäftsleitung die Position des CFO von René Foschi, der sich in den vergangenen Jahrzehnten mit hohem Engagement für den IMMOFONDS eingesetzt hatte und in den Ruhestand trat.

Die unveränderte Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil ergibt für die Anleger per 30. Juni 2019 eine Barrendite von 2.9%, was die Positionierung des IMMOFONDS als langfristiges, wertbeständiges Immobilieninvestment mit attraktiver Rendite unterstreicht.

Zürich, 25. September 2019
AG für Fondsverwaltung

Andreas Janett
Präsident des Verwaltungsrates

Gabriela Theus
Geschäftsführerin

Portfolio

Akquisitionen

Zürich, Rämistrasse 28, 30

Das historische Gebäudeensemble «Zum Pfauen» in Zürich wurde im Herbst 2018 erworben und nach Auszug des bisherigen Mieters Musik Hug per Ende Juni 2019 sanft renoviert. Damit entstehen bis November 2019 attraktive Büro- und Atelierräume an einer hervorragenden Lage. Im Haupthaus am Heimplatz bleibt die Ladenfläche im Parterre bestehen. Langfristig ist eine Sanierung mit teilweiser Umnutzung zu Wohnen geplant.

Regensdorf, Althardstrasse 10

Im zürcherischen Regensdorf, im Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord, hat der IMMOFONDS 2018 das ehemalige Betriebsgebäude des Audio-Pioniers Revox gekauft. Heute wird die Liegenschaft von verschiedenen Firmen gewerblich genutzt. Im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung oder eines Neubaus ist eine gemischte Nutzung mit bis zu 75% Wohnen möglich.

Zürich, Freigutstrasse 24

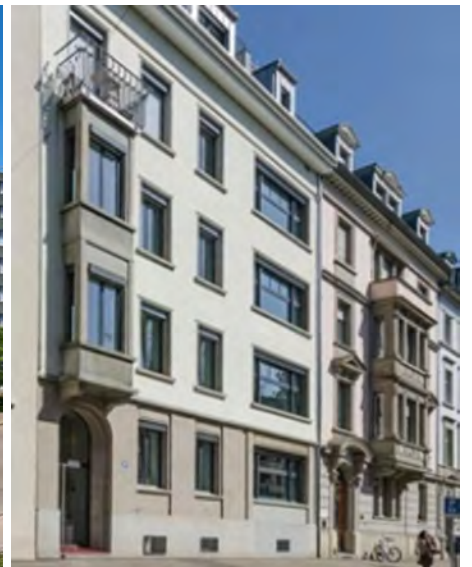
Im Januar 2019 erwarb der Fonds ein Mehrfamilienhaus im Stadtzürcher Enge-Quartier. Die im Jahr 1882 erbaute Liegenschaft wurde im Jahr 2015 umfassend renoviert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Alle sechs Wohnungen sind vermietet.



Zürich, Rämistrasse 28, 30



Regensdorf, Althardstrasse 10



Zürich, Freigutstrasse 24

Projekte

Wil, St. Gallerstrasse 53

Die Balkone des Hochhauses in Wil im Kanton St. Gallen werden bis Ende 2019 im Rahmen von periodischen Renovations- und Erneuerungsmassnahmen ersetzt. Die moderne Ständerkonstruktion der neuen Balkone erlaubt eine bessere Nutzung des Aussenraums, erleichtert die Möblierung der Balkone und erhöht den Komfort der Bewohner.

Cham, Nelkenweg 1, 3, 5 und Mattenstrasse 17

Die vier im Jahr 1959 erbauten Gebäude in Cham werden totalsaniert. Dabei werden die Grundrisse optimiert und sämtliche inneren Oberflächen sowie Küchen und Bäder erneuert. Die Fassaden werden energetisch ertüchtigt und die Umgebung neu gestaltet. Zudem entstehen durch die Unterteilung von drei Wohnungen begehrte Kleinwohnungen. Ergänzend werden die Gebäude mit Erdsonden und Photovoltaik auf eine nachhaltige Energieversorgung umgestellt. Die Baubewilligung wurde im Frühjahr 2019 erteilt. Die Bauarbeiten starten im Sommer 2019. Die frisch sanierten Wohnungen werden in zwei Etappen im Juli und Oktober 2020 bezugsbereit sein.

Glattbrugg, Rohrstrasse 2 und Schueppwiesenstrasse 4

Die in den 1950er Jahren erstellte Wohnliegenschaft befindet sich im Zentrum von Opfikon-Glattbrugg und muss in den kommenden Jahren saniert oder ersetzt werden. Der Raum rund um die sogenannte Glatthof-Kreuzung ist für die zukünftige Entwicklung von Opfikon-Glattbrugg und das Gebiet «Airport City» von grosser Bedeutung. Der IMMOFONDS entwickelt gemeinsam mit drei weiteren Grundeigentümern einen privaten Gestaltungsplan, der an diesem zentralen Ort eine qualitative Verdichtung und Belebung ermöglichen soll.



Wil, St. Gallerstrasse 53

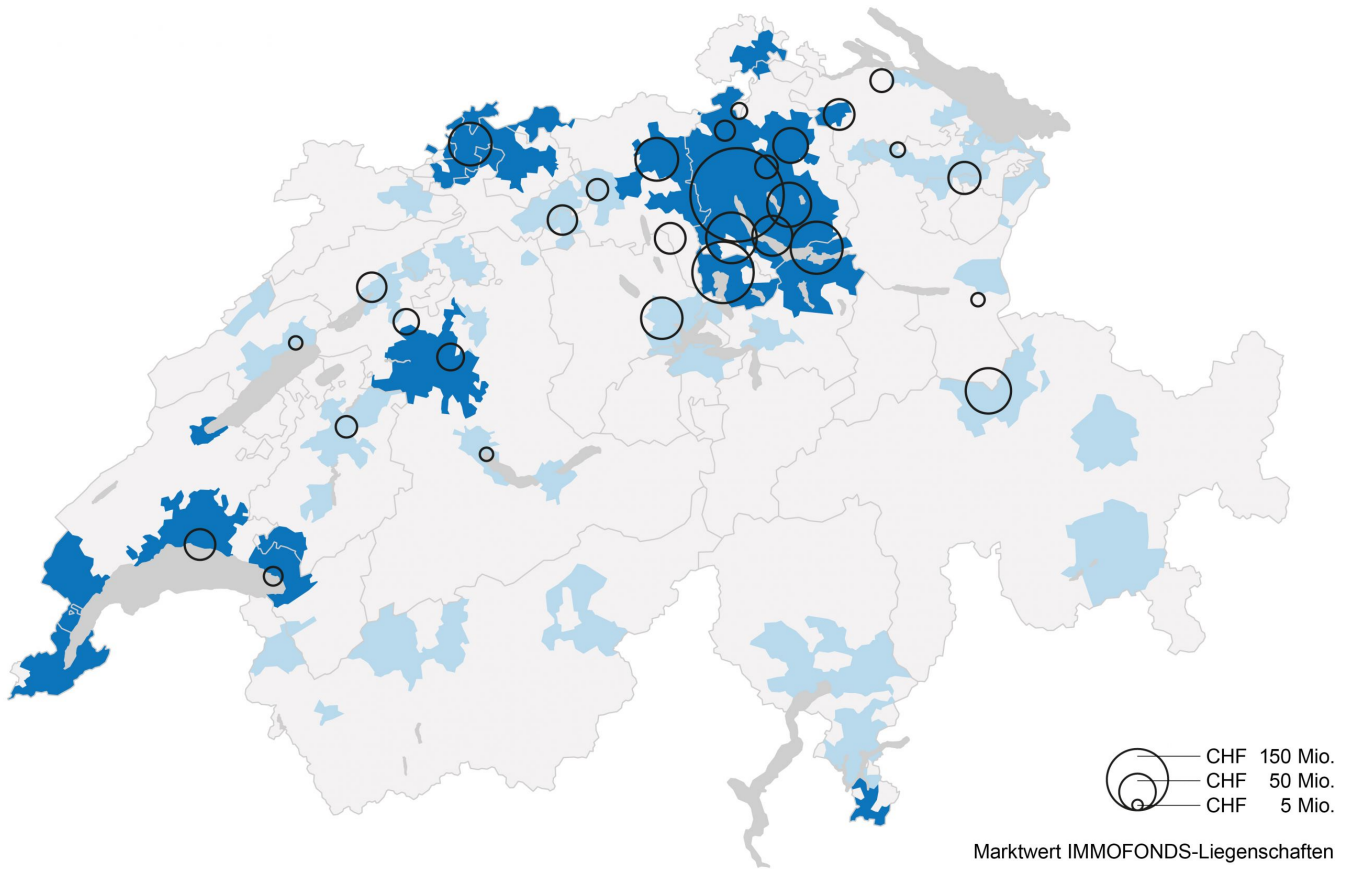


Cham, Nelkenweg 1, 3, 5 und
Mattenstrasse 17



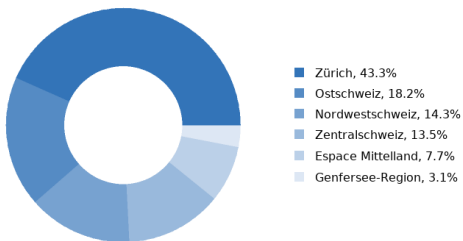
Glattbrugg, Rohrstrasse 2 und
Schueppwiesenstrasse 4

Immobilienstandorte

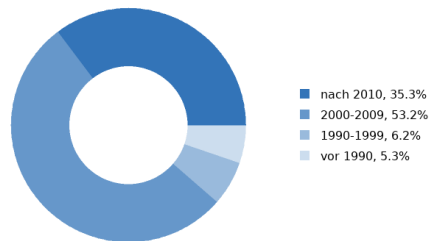


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

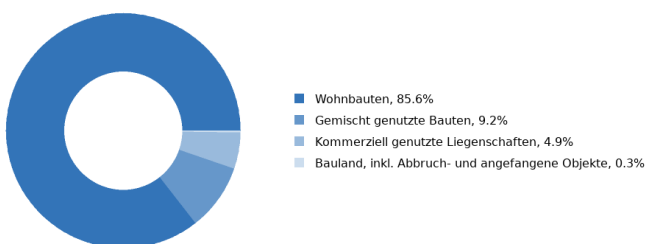
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



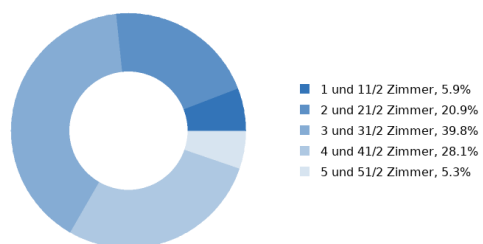
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



Wohnungen (nach Wohnungsgrösse)



Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2018/2019

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2018/2019 die Mieterträge um 5.5% auf CHF 74.7 Mio. und den Nettoertrag um 6.3% auf CHF 45.4 Mio. gesteigert. Der Marktwert der Liegenschaften erhöhte sich um 5.0% auf CHF 1 602.4 Mio. Die Ausschüttung wird auf CHF 13.50 pro Anteil festgelegt.

Wohnungen in den Zentren weiterhin stark gefragt

Im Kalenderjahr 2018 war die konjunkturelle Entwicklung in der Schweiz erfreulich. Das Bruttoinlandprodukt stieg gemäss Schätzungen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO um 2.6%. Eine wachsende Wirtschaft wirkt sich in der Regel positiv auf die Wohnungsnachfrage aus. Einerseits benötigen die zusätzlichen Arbeitskräfte Wohnraum, andererseits verfügen die bestehenden Mieter und Wohneigentümer über höhere Haushaltseinkommen und können sich mehr Wohnraum leisten.

Die Schweizer Bevölkerung wuchs 2018 um 0.7% auf 8.54 Millionen Personen. Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz kommt primär durch Zuwanderung zustande, da der Geburtenüberschuss der inländischen Bevölkerung mit rund 20 000 Personen pro Jahr zu gering ist. 2018 stieg die Nettozuwanderung um 54 700 Personen gegenüber dem Vorjahr und liegt damit leicht über dem Vorjahr von 53 200 Personen. Sie war aber weit von den Höchstständen der vergangenen Jahre entfernt. Die Zuwanderung konzentrierte sich weiterhin auf die wichtigsten urbanen Gebiete rund um Zürich, den Genfersee und Basel. In diesen Regionen bleibt die Nachfrage unverändert hoch. Je zentraler und innerstädtischer die Lagen sind, desto gefragter sind Wohnungen nicht nur bei den Zuwanderern, sondern auch bei den jungen und kaufkräftigen inländischen Haushalten. Gleichzeitig hält in den Zentren der Trend zu kleineren Wohneinheiten an. In den Kernstädten bestehen bis zur Hälfte der Haushalte mittlerweile aus einer einzigen Person.

Hohe Bautätigkeit bei Mietwohnungen

Das Angebot an neuen Wohnungen ist nach wie vor hoch. 2018 wurden 32 000 Mietwohnungen baubewilligt, was einem Anstieg von 2 000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist zu einem grossen Teil auf das Niedrigzinsumfeld zurückzuführen. Immobilienanlagen versprechen einen Renditevorteil gegenüber festverzinslichen Anlagen und sind für institutionelle Anleger wie beispielsweise Pensionskassen weiterhin attraktiv. Es besteht allerdings zunehmend die Gefahr, dass an der Nachfrage vorbeigebaut wird. So ist zum einen der Anteil an neuen Einheiten für Wohneigentum auf Kosten der Mietwohnungen stark zurück-

gegangen. Zum anderen entstehen die neuen Mietwohnungen zu wenig in den Grosszentren, wo die Nachfrage am höchsten ist. 2018 war hier sogar ein Rückgang der baubewilligten Wohnungen festzustellen.

An den Mietwohnungsmärkten hat dies zu einer Scherenbewegung geführt. Die Leerstände in den peripheren Lagen sind gestiegen, während das Angebot in den Kernstädten nach wie vor knapp ist. Die Credit Suisse beziffert die Leerstände bei Mietwohnungen im Jahr 2018 auf 2.5% und erwartet 2019 einen Anstieg auf 2.9%, wobei in einzelnen Gemeinden Leerstände von bis zu 10% zu beobachten waren. Zugleich spiegelt sich das höhere Angebot in sinkenden Mietpreisen. So ging der Angebotsmietpreisindex von Homegate 2018 um 0.4% zurück. Gleichzeitig stieg die Insertionsdauer von Mietwohnungen gemäss Wüest Partner von 36 auf 39 Tage.

Laufende Optimierung des Portfolios

Das Marktumfeld mit einem steigenden Angebot an neuen Wohnungen und sinkenden Mietpreisen ist anspruchsvoller geworden. Der IMMOFONDS hat deshalb die Optimierung des Portfolios fortgesetzt. Eines der Ziele ist der laufende Abbau der Leerstände. Im Geschäftsjahr konnte die Mietausfallrate mit verschiedenen Massnahmen von 5.0% auf 4.2% gesenkt werden. Im Neubau in Aarburg sind ein Jahr nach Bezug nach anfänglichen Schwierigkeiten zwischenzeitlich knapp 90% der Wohnungen und 70% der Gewerbeflächen vermietet. In der Liegenschaft in Unterentfelden mit Leerständen von mehr als 10% wird eines der Häuser mit acht Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft. Im Geschäftsjahr konnte eine erste Wohnung verkauft werden, für vier weitere sind Reservationsvereinbarungen abgeschlossen. Ergänzend werden laufend Liegenschaften saniert. Im Geschäftsjahr wendete der IMMOFONDS für Renovationen insgesamt CHF 1.4 Mio. auf.

Zahlreiche Immobilien im Bestand weisen Nutzungspotenziale auf. Die am 1. November 2018 in Kraft getretene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich wird Verdichtungen ermöglichen, wovon der IMMOFONDS in den nächsten Jahren Gebrauch machen will. Der IMMOFONDS hält 20 Liegenschaften in der Stadt Zürich. Davon wurde ein Drittel

in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut und verfügt über entsprechendes Potenzial. Ein erstes Projekt ist in Vorbereitung. Weitere Projekte werden aktuell in Bern, Cham, Glattbrugg, Lausanne und Wil bearbeitet.

Zukäufe mit Potenzial

Die im Geschäftsjahr neu erworbenen Geschäftsliegenschaften in Regensdorf und Zürich haben langfristig Umnutzungspotenzial in Richtung Wohnen. Bei der Liegenschaft in Regensdorf handelt es sich um das ehemalige Betriebsgebäude der Revox, bei der Liegenschaft in Zürich um den früheren Geschäftssitz des Pianohauses Jecklin. Des Weiteren hat der IMMOFONDS eine Wohnliegenschaft in Zürich Enge erworben. Insgesamt investierte der IMMOFONDS CHF 51.2 Mio. in Zukäufe. Der Verkaufserlös der Wohnliegenschaft in St. Erhart, die Anfang des Geschäftsjahres veräussert wurde, lag mit CHF 17.4 Mio. rund 20% über dem Marktwert von Ende Juni 2018.

Am Ende des Geschäftsjahres umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 127 Liegenschaften mit insgesamt 3 711 Wohnungen. Mit 39.8% entfällt der grösste Anteil auf Wohnungen mit 3 bis 3.5 Zimmern, gefolgt von Wohnungen mit 4 bis 4.5 Zimmern und einem Anteil von 28.1%. Die als Gewerberäume, Läden, Büros und Restaurants vermietete Fläche umfasst 43 532 m². Dazu kommen 4 924 weitere Mietobjekte wie Garagen, Parkplätze, Bastel- und Lagerräume.

Das Portfolio des IMMOFONDS hat einen starken Schwerpunkt in der Region Zürich-Zentralschweiz, in welcher sich gemessen am Marktwert 56.7% der Liegenschaften befinden.

Marktwert der Liegenschaften bei CHF 1.6 Mrd.

Unabhängige Experten bewerteten den Liegenschaftsbestand per 30. Juni 2019, um den aktuellen Marktwert im Sinne der Kollektivanlageverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der SFAMA zu ermitteln. Der Marktwert der einzelnen Liegenschaften wurde nach der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt. Der Marktwert ist die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Steuern und Finanzierungskosten. Der verwendete Diskontierungssatz wird für jedes Objekt unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz aller bewerteten Liegenschaften sank per Ende Juni 2019 von 4.06% im Vorjahr auf 3.94%. Die Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lagen zwischen 2.8% und 6.5%.

Die Steigerung des Marktwertes um 5.0% beziehungsweise CHF 76.0 Mio. auf CHF 1 602.4 Mio. war je zur Hälfte auf Investitionen in neue Liegenschaften und auf marktbedingte Veränderungen zurückzuführen. Zur Finanzierung der Zukäufe wurde die Fremdverschuldung von 22.3% auf 24.2% erhöht.

Nettoertrag steigt um 6.3%

Der Referenzzinssatz, an welchem sich die Mietpreise orientieren, blieb im Geschäftsjahr bei 1.5% stabil. Aufgrund des steigenden Wohnungsangebots kamen die Mieten jedoch zunehmend unter Druck. Dennoch ist es gelungen, die Mieterträge von CHF 70.8 Mio. auf CHF 74.7 Mio. zu steigern. Dies ist durch die Reduktion der Leerstände, durch Erträge aus den im Vorjahr fertig gestellten Liegenschaften und durch Zukäufe bedingt.

Nach Abzug der Aufwendungen für Liegenschaftsverwaltung, Unterhalt, Renovationen, Vergütungen und Fremdkapitalzinsen von CHF 29.3 Mio. resultierte ein um 6.3% höherer Nettoertrag von CHF 45.4 Mio. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 0.6 Mio. des Vorjahres stehen CHF 46.0 Mio. zur Gewinnverteilung zur Verfügung.

Stabile Ausschüttung

Im Sinne einer kontinuierlichen Ausschüttungspolitik richtet der Fonds erneut CHF 13.50 pro Anteil aus. Die Anteilscheine werden am 8. Oktober 2019 ex Dividende gehandelt, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgt am 11. Oktober 2019.

Erfreuliche Renditeentwicklung

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS stieg per 30. Juni 2019 um 3.3% auf CHF 1 094.9 Mio. Im Geschäftsjahr gingen keine Rücknahmeanträge bei der Fondsleitung ein und die Anzahl der Anteile im Umlauf blieb bei 3 218 915 konstant. Entsprechend nahm der Inventarwert pro Anteil von CHF 329.35 auf CHF 340.15 zu.

Der Börsenkurs der Anteile stieg im Geschäftsjahr von CHF 433.00 um 7.3% auf CHF 464.50. Die Gesamtperformance für den Anleger belief sich auf 10.5% und lag damit über dem Referenzindex SWIIT (9.8%).

Die Ausschüttungsrendite berechnet auf dem Börsenkurs per 30. Juni 2019 beträgt 2.9%. Das entspricht einem Renditevorteil gegenüber 10-jährigen Bundesobligationen von 3.4%.

Entwicklung IMMOFONDS

in CHF

Jahr	Anzahl Anteilscheine im Umlauf per 30. Juni	Nettofondsvermögen am 30. Juni (in Mio. CHF)	Ausschüttung	Inventarwert am 30. Juni	Börsenkurs im Geschäftsjahr	
			pro Anteilschein brutto		Höchst	Tiefst
1980/1981	90 000	146.4	74.00	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 ¹⁾	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 ²⁾	329.9	13.40 ³⁾	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/2000	1 409 335	400.1	13.40	283.95	340.50	278.00
2000/2001	1 409 335	403.3	13.50	286.20	303.00	275.00
2001/2002	1 409 335	409.5	13.50	290.55	320.00	285.00
2002/2003	1 691 202	490.9	13.50	290.25	350.00	290.00
2003/2004	1 860 322	540.0	13.50	290.30	355.00	320.00
2004/2005	2 092 862	608.4	13.50	290.70	380.00	326.00
2005/2006	2 302 148	670.8	13.50	291.35	375.00	342.00
2006/2007	2 532 363	741.3	13.50	292.75	358.75	333.50
2007/2008	2 701 187	794.7	13.50	294.20	352.75	321.00
2008/2009	2 701 187	799.3	13.50	295.90	373.00	307.25
2009/2010	2 701 187	802.0	13.50	296.90	383.50	351.00
2010/2011	2 926 286	885.5	13.50	302.60	389.50	356.89
2011/2012	2 926 286	892.7	13.50	305.05	418.00	369.00
2012/2013	2 926 286	892.7	13.50	305.05	430.00	377.50
2013/2014	3 218 915	980.8	13.50	304.70	396.71	354.75
2014/2015	3 218 915	978.5	13.50	304.00	459.75	383.00
2015/2016	3 218 915	995.0	13.50	309.10	456.50	415.00
2016/2017	3 218 915	1 012.3	13.50	314.50	482.00	418.00
2017/2018	3 218 915	1 060.1	13.50	329.35	475.00	402.00
2018/2019	3 218 915	1 094.9	13.50	340.15	466.75	399.50

¹ Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen

² Split 1:10 per 01.02.1999

³ Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen

⁴ 01.02.-30.06.1999

Vermögensrechnung

in CHF

	30.06.2019	30.06.2018	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	5 651 466	19 739 907	-71.4%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 371 298 000	1 342 333 000	2.2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	78 239 000	36 254 000	115.8%
Gemischte Bauten	148 042 000	147 767 000	0.2%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	4 810 000	0	100.0%
Total Grundstücke	1 602 389 000	1 526 354 000	5.0%
Sonstige Vermögenswerte	3 509 590	2 110 676	66.3%
Gesamtfondsvermögen	1 611 550 056	1 548 204 583	4.1%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	24 000 000	75 000 000	-68.0%
- sonstige Verbindlichkeiten	10 772 923	36 382 612	-70.4%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	363 000 000	265 000 000	37.0%
Total Verbindlichkeiten	397 772 923	376 382 612	5.7%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 213 777 133	1 171 821 971	3.6%
Geschätzte Liquidationssteuern	118 887 700	111 728 929	6.4%
Nettofondsvermögen	1 094 889 433	1 060 093 042	3.3%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 218 915	3 218 915	0.0%
Emissionen	0	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 218 915	3 218 915	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	340.15	329.35	3.3%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	31 041 000	31 041 000	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	10 513 747	0	100.0%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 060 093 042	1 012 299 836	4.7%
Ausschüttung	- 43 455 353	- 43 455 353	0.0%
	1 016 637 689	968 844 483	4.9%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	78 251 744	91 545 559	-14.5%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	- 297 000	-100.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 094 889 433	1 060 093 042	3.3%

Erfolgsrechnung

in CHF

	2018/2019	2017/2018	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	74 674 181	70 754 201	5.5%
Aktivierete Bauzinsen	0	35 530	-100.0%
Sonstige Erträge	49 092	44 866	9.4%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	74 723 273	70 834 597	5.5%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 441 495	5 165 536	5.3%
Sonstige Passivzinsen	0	0	0.0%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4 424 707	4 745 363	-6.8%
Ausserordentlicher Unterhalt	8 517	1 109 000	-99.2%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	3 757 713	3 511 012	7.0%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	5 296 610	4 807 861	10.2%
Schätzungs- und Revisionskosten ¹⁾	0	0	0.0%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	0	- 1 109 000	-100.0%
- Zuweisung	0	812 000	-100.0%
Total Veränderung Rückstellungen	0	- 297 000	-100.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	9 937 006	9 089 393	9.3%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	458 762	1 528	n.a.
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	29 324 810	28 132 692	4.2%
Nettoertrag	45 398 463	42 701 905	6.3%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ²⁾	577 618	3 043 922	-81.0%
Realisierter Erfolg	45 976 081	45 745 827	0.5%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	32 275 663	45 799 733	-29.5%
Gesamterfolg	78 251 744	91 545 559	-14.5%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

² Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den Realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

Verwendung des Erfolges

in CHF

	2018/2019	2017/2018
Nettoertrag des Rechnungsjahres	45 398 463	42 701 905
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	637 863	1 391 310
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	46 036 326	44 093 216
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	43 455 353	43 455 353
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Einlage in die gesetzlichen Reserven der Immobiliengesellschaften	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	2 580 973	637 863

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2019
Kurzfristige Festhypotheken					
30.11.2011–30.11.2018	1.57%	30 000 000	0	- 30 000 000	0
Total kurzfristige Festhypotheken		30 000 000	0	- 30 000 000	0
Feste Vorschüsse					
16.06.2018–15.07.2018	0.55%	45 000 000	0	- 45 000 000	0
16.07.2018–15.08.2018	0.55%	0	28 000 000	- 28 000 000	0
16.08.2018–15.09.2018	0.55%	0	25 000 000	- 25 000 000	0
16.09.2018–15.10.2018	0.55%	0	24 000 000	- 24 000 000	0
27.09.2018–15.10.2018	0.55%	0	12 750 000	- 12 750 000	0
16.10.2018–13.11.2018	0.55%	0	31 000 000	- 31 000 000	0
14.11.2018–13.12.2018	0.28%	0	44 500 000	- 44 500 000	0
14.12.2018–31.12.2018	0.28%	0	33 500 000	- 33 500 000	0
01.01.2019–31.01.2019	0.28%	0	33 500 000	- 33 500 000	0
01.02.2019–28.02.2019	0.28%	0	39 500 000	- 39 500 000	0
01.03.2019–31.03.2019	0.28%	0	32 500 000	- 32 500 000	0
01.04.2019–30.04.2019	0.28%	0	32 500 000	- 32 500 000	0
01.05.2019–31.05.2019	0.21%	0	26 600 000	- 26 600 000	0
01.06.2019–29.06.2019	0.21%	0	24 500 000	- 24 500 000	0
30.06.2019–30.07.2019	0.21%	0	24 000 000	0	24 000 000
Total feste Vorschüsse		45 000 000	411 850 000	- 432 850 000	24 000 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		75 000 000	411 850 000	- 462 850 000	24 000 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2019
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
15.10.2018–14.10.2020	0.55%	0	30 000 000	0	30 000 000
01.12.2018–30.11.2021	0.55%	0	40 000 000	0	40 000 000
12.10.2012–12.10.2022	1.43%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2012–31.10.2022	1.47%	20 000 000	0	0	20 000 000
13.10.2017–12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	0	25 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		60 000 000	70 000 000	0	130 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
17.12.2018–16.12.2027	0.97%	0	28 000 000	0	28 000 000
31.01.2013–31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013–30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013–31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.2014–14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014–29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014–30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
16.09.2016–15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017–16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017–02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017–14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015–15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		205 000 000	28 000 000	0	233 000 000
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		265 000 000	98 000 000	0	363 000 000
Gesamttotal		340 000 000	509 850 000	- 462 850 000	387 000 000



Anhang

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cash-Flow) entsprechend der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c einmal jährlich bewertet. Die Details können dem Schätzerbericht entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Marktwert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Zürich, Rämistrasse 28/30	13 021 224
Regensdorf, Althardstrasse 10	27 941 742
Zürich, Freigutstrasse 24	10 216 066
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
St. Erhard, Im Wiberg 2/15	17 408 337
Unterenfelden, Fliederweg 21 (Stockwerkeigentumseinheit) ¹⁾	557 134

¹⁾ Am Fliederweg 21 in Unterenfelden sind per 30. Juni 2019 für weitere vier Stockwerkeigentumseinheiten Reservationsverträge unterzeichnet worden. Die Eigentumsübertragung für eine Einheit ist im September 2019 und für die anderen drei Einheiten im Dezember 2019 vorgesehen.

Zudem hat die Fondsleitung einen Kaufvertrag in der Höhe von CHF 6.2 Mio. einer Liegenschaft an der Route Mon-Repos 19-21 in Fribourg unterzeichnet. Der Vollzug erfolgte am 8. Juli 2019.

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	3.00%	0.00%
Rücknahmekommission	2.00%	0.00%

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:

Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.62%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	2.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.73%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr wurden im Fondsvertrag folgende Änderungen vorgenommen:

- § 1 Ziffer 2: „Fondsleitung ist die AG für Fondsverwaltung, **Zürich.**“
- § 16 Ziffer 8: „Unbebaute Grundstücke oder angefangene Bauten sind **zum Verkehrswert** zu bewerten. Die Fondsleitung lässt die entsprechenden Grundstücke und Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.“
- § 25 Ziffer 4: „Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den **Publikationsorganen.**“

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Publikation vom 13. Juli 2018 im SHAB und in der NZZ.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- ImmoFonds Immobilien AG, Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- Immosol AG, c/o VERIT Immobilien AG, Brunnmattstrasse 45, 3007 Bern

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

Revisionsbericht

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4–5, 14–17, 19 und 22–31) für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 25. September 2019
PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Revisionsexperte, Leitender Prüfer

Roman Aregger
Revisionsexperte

Schätzerbericht

KPMG Real Estate hat im Auftrag der AG für Fondsverwaltung eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2019 vorgenommen. Dabei handelt es sich um insgesamt 127 Einzelbewertungen.

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) zu ermitteln. Der Marktwert ist «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Steuern und Finanzierungskosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz aller per 30.06.2019 bewerteten Liegenschaften beträgt 3.94% (Vorjahr 4.06%), mit einer Bandbreite auf Stufe Einzelliegenschaft zwischen 2.8% und 6.5%.

Bewertungsergebnis

KPMG schätzt den Marktwert der 127 bewerteten Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2019 auf total (gerundet):

CHF 1 602 389 000

(eine Milliarde sechshundertzwei Millionen dreihundertneunundachtzigtausend Schweizer Franken)

Wertentwicklung

Im Zeitraum vom 01.07.2018 bis 30.06.2019 wurden drei Liegenschaften neu erworben. Eine Liegenschaft wurde verkauft und eine weitere Liegenschaft ist zum Verkauf bestimmt. Insgesamt wurden 127 Liegenschaften bewertet, nämlich 114 Wohn-, 8 Wohn-/Geschäftsliegenschaften und 5 kommerziell genutzte Liegenschaften. Die positive Wertentwicklung des Portfolios von CHF 76 035 000 ist auf Neuzukäufe sowie auf eine positive innere Wertveränderung zurückzuführen. Die innere Wertveränderung des Bestandportfolios (ohne Liegenschaften im Bau und Bestandsänderungen) beläuft sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt CHF 38 941 000 bzw. 2.4%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio des IMMOFONDS ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 16. Juli 2019

KPMG AG

Stefan Pfister
Partner, ExCom KPMG

Philipp Schelbert
Director, Real Estate

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2019

	Erwerbs jahr	Bau jahr	Letzte Sanie rung	Grund stücks fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und mehr Zimmer
WOHNBAUTEN										
Adlikon b. Regensdorf										
Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9	0
Adliswil										
Zürichstrasse 73 a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	29	24	2
Affoltern am Albis										
Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0	0
Allschwil										
Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4	0
Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12	6
Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15	9
Andelfingen										
Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18	0
Baar										
Arbach 65, 67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8	0
Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7	2
Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9	0
Basel										
Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0	0
Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0	0
Bern										
Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2	0
Biel										
Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0	0
Bürenstrasse 45, 47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12	6
Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0	0
Tessenbergstrasse 55, 59, 59a, 61, 63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6	0
Brugg										
Sternackerstrasse 16, 18, 20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12	0
Bülach										
Zürichstrasse 52, 54, 56	2006	2005		4 878	3	0	0	0	21	9
Busswil b. Büren										
Fabrikstrasse 10, 12, 14, 10a	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8	0
Cham										
Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17	0
Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10	8
Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9	9
Chur										
Otto Barblan-Strasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16	0
Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	5	7	0
Lagerstrasse 5, 7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8	0
Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0	0
Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8	0
Segantinistrasse 13, 15, 17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001		5 557	4	0	4	10	15	13
Domat/Ems										
Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007		1 817	2	0	5	8	7	5
Via Nova 95/97, 99/101	2008	2010		2 107	2	0	12	15	10	3

Total Wohnungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Perioden leerstand (%)	Erzielte Brutto- erträge (CHF)
66	0	0	120	38 894 000	21 134 000	36 348 000	4.2	1 640 000
55	0	488	77	38 622 841	42 024 000	46 427 000	0.6	1 999 749
24	0	0	19	3 198 000	5 596 600	6 705 000	0.5	343 988
24	0	0	44	7 482 000	6 880 000	8 838 000	0.4	437 590
24	0	0	61	12 808 442	9 344 000	14 276 000	5.3	634 283
31	0	0	36	18 416 000	12 433 000	19 405 000	1.9	872 082
36	0	0	25	5 183 000	6 762 900	10 298 000	1.5	502 066
16	0	0	18	6 641 000	4 788 000	8 413 000	1.0	387 229
17	0	0	23	6 701 000	5 222 000	10 216 000	0.2	446 923
24	0	0	44	7 212 150	7 744 000	11 281 000	0.6	476 437
25	300	0	5	3 243 787	5 725 000	8 314 000	0.0	416 584
30	0	0	13	2 771 894	4 246 000	5 784 000	1.1	297 952
15	0	0	14	3 168 000	3 750 000	5 914 000	3.9	250 026
32	0	0	12	6 317 715	7 010 000	8 050 000	0.7	430 351
24	0	0	47	8 114 000	8 861 100	9 528 000	4.8	497 568
32	0	0	0	5 470 332	7 686 600	6 292 000	1.6	375 426
45	0	0	29	7 334 000	11 494 600	11 511 000	0.8	618 089
27	0	0	39	11 917 000	10 458 000	11 833 000	12.8	535 144
30	0	0	63	17 840 000	11 161 100	16 557 000	8.1	800 656
32	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 838 000	3.9	552 501
41	0	0	50	20 607 000	17 956 000	18 381 000	0.3	783 323
24	0	0	35	10 182 000	8 500 000	12 224 000	0.2	581 967
30	0	0	55	10 358 585	8 829 000	12 973 000	0.5	438 733
32	0	0	20	3 776 000	6 936 293	8 669 000	0.4	443 726
12	0	0	7	3 112 000	2 706 820	3 880 000	1.3	196 352
38	0	0	23	14 982 175	11 062 652	17 403 000	2.2	759 042
16	0	0	28	5 647 000	4 930 369	6 379 000	0.1	286 518
16	0	0	1	2 266 000	3 066 946	4 712 000	1.7	227 490
42	0	0	111	17 355 000	13 430 918	19 204 000	4.7	966 823
25	0	0	31	9 389 000	6 662 629	9 229 000	6.6	460 914
40	0	0	42	11 857 046	8 570 362	11 093 000	2.0	629 574

	Erwerbs jahr	Bau jahr	Letzte Sanie rung	Grund stücks fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und mehr Zimmer
Effretikon										
Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0	0
Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7	0
Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	2	1
Ermatingen										
Salensteinerstrasse 10a, 10b, 10c, 10d	2017	2017		7 900	4	0	4	16	20	0
Fribourg										
Route Mon-Repos 11/13,15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10	10
Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4	0
Glattbrugg										
Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 212	1	6	9	3	5	0
Hauterive										
Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6	2
Verger l'Ecuyer 8, 10	2003	1989		3 250	2	0	3	3	6	3
Hedingen										
Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0	0
Unterdorfstrasse 8	2008	1993		1 668	1	0	4	6	2	2
Horw										
Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1, 6/8 und Ebenaustasse 15/17	1962	1963	2000	7 004	4	1	15	31	9	0
Hünenberg See										
Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	7 799	2	6	24	18	6	0
Islikon										
Hauptstrasse 41, 43, 45, 47 und Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6	0
Jona										
Feldeggstrasse 1/3, 5 und Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8	0
Neuhüslipark 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19	3
Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10	0
Rainstrasse 4/6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	32	32	8
Kriens										
Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 173	2	0	7	15	11	0
Hergiswaldstrasse 2, 4, 6	1998	1985	2018	3 015	3	0	0	3	20	3
La Tour-de-Peilz										
Rte de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	8	16	8
Lausanne										
Ch. de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	15	15	6	4	0
Luzern										
Biregggang 2, 4, 6 und Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 538	4	0	1	23	11	1
Lyss										
Neumattweg 7/9/11, 13/15/17 und Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0	0
Männedorf										
Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10	1
Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12	6
Meilen										
Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 932	3	0	11	9	18	0
Muri (AG)										
Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16	3
Niederrohrdorf										
Mellingerstrasse 11, 13, 15	2007	2008		3 487	3	0	1	11	9	0
Ostermundigen										
Forelstrasse 52/54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15	0
Pfäffikon (ZH)										
Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12	0
Prilly										
Avenue de Chantegrive 9, 11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8	0

Total Wohnungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs kosten (CHF)	Versiche rungs wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Perioden leerstand (%)	Erzielte Brutto erträge (CHF)
32	0	0	28	5 567 800	6 594 100	10 779 000	1.6	458 523
17	0	0	16	5 062 000	3 800 000	6 287 000	0.0	284 700
8	0	0	9	1 903 739	1 880 000	2 273 000	0.0	112 668
40	0	0	91	20 019 509	15 300 000	20 453 000	8.3	920 622
40	0	0	40	6 587 000	9 598 000	10 461 000	1.5	530 275
32	0	0	19	4 607 496	5 649 000	7 379 000	0.8	382 828
23	214	0	18	3 625 542	5 400 000	5 708 000	0.0	373 993
20	0	0	24	4 123 000	4 735 000	3 855 000	2.2	254 377
15	0	0	26	4 126 000	4 621 600	3 832 000	2.5	248 357
14	0	0	24	6 532 000	4 922 000	7 180 000	0.2	329 192
14	280	0	12	5 763 000	3 983 800	5 935 000	0.9	297 425
56	0	0	56	6 233 000	8 937 000	14 506 000	4.0	699 308
54	0	0	66	19 192 378	11 310 000	20 632 000	0.1	899 037
45	0	3 508	149	46 054 750	32 800 000	38 300 000	6.0	1 680 336
56	0	0	81	12 473 000	10 820 200	20 358 000	1.8	880 213
92	0	0	107	25 776 000	19 852 200	34 227 000	0.8	1 494 041
30	0	0	26	7 809 000	6 699 400	9 489 000	1.8	449 600
96	0	0	74	15 125 308	18 267 100	32 092 000	3.4	1 393 461
33	0	0	32	5 515 000	6 406 000	10 519 000	5.9	477 905
26	0	0	34	10 459 095	5 571 000	11 668 000	1.5	539 344
40	0	0	49	7 098 332	13 990 574	12 989 000	0.1	740 056
40	0	0	9	4 418 570	6 494 115	10 033 000	0.8	491 288
36	0	0	46	7 117 862	8 860 000	13 196 000	5.8	612 665
64	0	0	47	9 188 000	14 636 100	15 733 000	0.8	830 285
29	0	103	50	11 683 622	11 120 000	15 147 000	9.3	667 436
26	0	0	31	7 360 000	7 345 500	10 656 000	4.3	453 014
38	69	0	46	13 733 000	9 910 400	17 953 000	1.6	720 108
34	0	0	59	17 929 264	15 031 000	15 201 000	20.7	642 144
21	0	0	31	9 850 000	7 037 000	9 954 000	4.5	469 029
30	0	0	34	10 446 386	7 714 000	10 463 000	13.4	483 009
36	0	0	15	3 617 470	7 150 000	9 249 000	0.1	473 766
48	0	0	36	5 487 000	8 796 329	11 864 000	0.6	567 951

	Erwerbs jahr	Bau jahr	Letzte Sanie rung	Grund stücks fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und mehr Zimmer
Pully										
Ch. de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5	19
Root										
Luzernerstrasse 2a/b/c, 2d	2008	2008		6 705	2	0	16	9	15	0
Rüschlikon										
Säumerstrasse 9, 11, 13	2000	2001		4 496	3	0	0	9	12	0
Rüti										
Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20	0
Sargans										
Amperdellweg 10	2009	2011		2 250	1	0	4	13	1	0
Schlieren										
Urdorferstrasse 87, 89, 91, 93	2006	2006		4 519	4	0	0	4	28	0
Spreitenbach										
Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8	0
Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22	0
St. Gallen										
Lettenstrasse 10/10a, Espenmoosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19	4
Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4	0
Straubenzellstrasse 20, 20a	2011	2013		1 822	2	1	11	8	6	0
Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	13	4	0
Stäfa										
Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8	0
Thun										
Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 567	1	3	8	2	6	4
Unterefelden										
Fliesenweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	6	20	6
Fliesenweg 21 ¹⁾	2004	2006		1 271	1	0	0	1	3	3
Uster										
Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	14	4	0
Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9	0
Falmenstrasse 2a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012		2 105	1	0	10	20	1	0
Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1	1
Wallisellen										
Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12	0
Wetzikon										
Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16	0
Rosinlistrasse 1/3,5	2009	2011		4 640	2	0	10	14	16	0
Wil										
St. Gallerstrasse 53	2000	1966		5 328	1	0	10	24	11	1
Winterthur										
Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3	1
Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3	0
Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 310	1	0	0	12	0	0
Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0	0
Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 027	1	3	3	9	6	0
Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6	0
Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 045	1	0	0	7	5	0
Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5	0
Zug										
An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17	3
Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8	2
Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9	5

Total Wohnungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Perioden leerstand (%)	Erzielte Brutto- erträge (CHF)
26	0	0	43	8 932 000	12 444 977	14 985 000	0.9	672 071
40	0	380	78	16 839 344	11 129 000	16 782 000	5.9	830 541
21	0	0	38	13 064 000	8 910 000	15 784 000	0.8	647 766
44	0	0	29	6 552 000	7 540 000	10 699 000	3.5	587 440
18	0	0	24	6 702 000	3 518 796	6 839 000	11.2	314 523
32	0	0	63	18 069 000	9 026 700	17 619 000	1.4	856 926
24	0	0	8	3 954 000	4 986 000	7 131 000	1.4	354 226
66	0	0	56	9 467 000	12 624 000	16 520 000	0.2	900 659
41	0	445	71	17 981 510	15 828 000	18 686 000	4.5	897 924
13	300	18	16	1 180 000	3 359 400	2 488 000	6.4	177 797
26	0	0	25	10 449 000	6 110 000	10 995 000	1.4	496 381
46	0	0	25	5 647 275	8 760 100	7 955 000	4.0	482 776
52	0	0	60	8 365 000	11 497 500	18 779 000	3.2	770 136
23	0	0	11	4 424 707	5 750 000	7 013 000	1.3	357 600
32	0	0	52	9 484 267	9 176 830	8 195 000	9.0	471 580
7	0	0	14	3 123 899	3 394 170	2 593 000	33.5	110 465
25	0	0	12	3 459 000	5 460 000	7 378 000	0.2	374 447
21	0	0	22	2 846 000	4 737 000	6 075 000	0.2	299 530
31	62	457	65	16 684 000	12 509 000	19 947 000	2.3	873 154
22	130	0	0	6 973 000	5 590 000	6 708 000	0.3	338 685
44	0	76	29	6 653 000	10 370 000	15 120 000	0.2	712 439
18	0	0	19	7 848 000	5 791 300	8 829 000	5.5	428 685
40	32	0	47	17 996 770	10 699 200	18 080 000	9.6	783 322
46	0	100	55	9 178 238	9 000 000	8 782 000	6.6	592 022
17	0	0	12	2 624 000	3 570 000	6 052 000	5.0	255 003
9	0	0	4	1 411 000	2 300 000	3 142 000	0.0	137 372
12	0	0	5	1 675 000	3 130 000	3 937 000	2.2	179 645
37	0	0	22	4 794 000	5 234 100	9 439 000	0.8	456 857
21	0	0	8	2 693 000	3 974 700	6 339 000	3.6	281 220
22	0	0	31	3 576 000	6 354 900	8 079 000	0.4	364 943
12	0	0	12	1 843 000	2 860 000	4 704 000	0.0	216 348
17	100	0	11	2 178 000	3 786 800	5 108 000	2.9	246 952
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	20 097 000	0.9	1 088 978
18	598	0	48	14 836 000	10 465 000	19 592 000	0.4	839 952
15	0	0	16	6 550 000	5 515 000	10 285 000	0.3	450 344

	Erwerbs jahr	Bau jahr	Letzte Sanie rung	Grund stücks fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und mehr Zimmer
Zürich										
Benedikt Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6	0
Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4	0
Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950	2003	4 092	3	0	6	17	3	0
Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0	0
Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1	4
Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5	8
Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142, 144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6	0
Hinterbergstrasse 104, 106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3	3
Hinterbergstrasse 108, 110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2	0
Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16	0
Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0	0
Regensdorferstrasse 63/65/67, 69	1959	1955	2003	2 669	2	4	9	12	0	0
Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0	0
Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29	3
Witikonerstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0	0
Total				390 280	221	200	631	1 415	976	190

Davon im Baurecht

Zug										
An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17	3
Total				2 498	2	0	6	13	17	3

Davon zum Verkauf

Unterefelden										
Fliederweg 21	2004	2006		1 271	1	0	0	1	3	3
Total				1 271	1	0	0	1	3	3

1) Stockwerkeigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Basel										
Nauenstrasse 63/63a	2018	1931		1 021	1	0	0	0	1	0
Bern										
Stauffacherstrasse 130–130L	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0	0
Regensdorf										
Althardstrasse 10	2018	1982		7 714	1	0	0	0	0	0
Zürich										
Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0	0
Rämistrasse 28, 30	2018	1837	1996	744	2	0	0	0	0	0
Total				45 730	12	0	5	0	1	0

Davon im Baurecht

Bern										
Stauffacherstrasse 130–130L	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0	0
Total				35 499	7	0	0	0	0	0

Total Wohnungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs kosten (CHF)	Versiche rungs wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Perioden leerstand (%)	Erzielte Brutto erträge (CHF)
23	0	0	17	3 768 000	6 420 000	9 035 000	0.1	391 013
19	0	0	16	6 060 000	4 945 000	8 485 000	0.1	402 660
26	0	126	43	8 935 000	8 010 000	10 876 000	0.5	518 891
12	148	0	16	5 186 000	4 430 000	6 496 000	0.1	292 296
6	0	0	0	10 216 066	5 047 000	10 041 000	0.0	146 328
23	197	0	32	11 367 000	11 600 000	14 026 000	0.0	616 547
15	0	0	13	5 347 000	5 482 500	11 586 000	7.5	460 206
11	0	0	36	8 694 000	8 124 900	13 958 000	6.8	562 379
12	0	0	17	12 546 273	5 630 000	12 733 000	1.2	488 592
24	0	0	36	3 640 000	5 520 000	10 159 000	1.2	395 803
16	0	0	4	2 140 000	3 246 000	5 940 000	1.6	251 260
25	0	0	7	3 191 523	5 166 200	7 693 000	2.5	382 070
32	326	0	31	7 069 000	9 149 800	13 463 000	1.0	675 952
60	0	0	90	24 632 000	18 930 000	35 830 000	1.9	1 544 089
21	0	0	18	7 829 000	5 718 000	10 875 000	7.4	437 205
3 412	2 755	5 701	3 971	1 047 855 962	965 344 180	1 371 298 000	3.1	63 560 057
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	20 097 000	0.9	1 088 978
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	20 097 000	0.9	1 088 978
7	0	0	14	3 123 899	3 394 170	2 593 000	33.5	110 465
7	0	0	14	3 123 899	3 394 170	2 593 000	33.5	110 465
1	2 384	107	30	13 778 502	9 076 000	14 163 000	6.6	516 093
0	4 134	5 391	153	14 799 257	45 557 100	12 707 000	3.2	1 990 425
0	9 190	4 153	265	27 941 742	30 290 500	29 007 000	1.1	926 929
5	748	455	11	5 045 439	6 450 000	9 579 000	0.3	624 090
0	1 185	420	0	13 080 413	8 748 000	12 783 000	0.0	344 781
6	17 641	10 526	459	74 645 353	100 121 600	78 239 000	2.5	4 402 319
0	4 134	5 391	153	14 799 257	45 557 100	12 707 000	3.2	1 990 425
0	4 134	5 391	153	14 799 257	45 557 100	12 707 000	3.2	1 990 425

	Erwerbs jahr	Bau jahr	Letzte Sanie rung	Grund stücks fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und mehr Zimmer
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarau										
Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2012	3 780	3	2	3	1	8	2
Aarburg										
Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	87	1	7	0
Adliswil										
Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4/6/6a/6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10	2
Muri (AG)										
Aarauerstrasse 4/6/8/10	2013	2015		5 196	1	7	28	14	1	0
Wettingen										
Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelen 18	2005	2006		2 747	3	0	1	14	25	2
Zürich										
Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5	0
Rennweg 15	1999	1812	2018	344	1	0	1	4	0	0
Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0	1
Total				46 467	13	20	138	51	56	7

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Cham										
Nelkenweg 1, 3, 5, Mattenstrasse 17	2013	1959	1993	2 832	4	0	0	10	11	0
Total				2 832	4	0	0	10	11	0

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten				390 280	221	200	631	1 415	976	190
- davon im Baurecht				2 498	2	0	6	13	17	3
- davon zum Verkauf				1 271	1	0	0	1	3	3
Kommerziell genutzte Liegenschaften				45 730	12	0	5	0	1	0
- davon im Baurecht				35 499	7	0	0	0	0	0
Gemischte Bauten				46 467	13	20	138	51	56	7
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				2 832	4	0	0	10	11	0
Total				485 309	250	220	774	1 476	1 044	197

Total Wohnungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Perioden leerstand (%)	Erzielte Brutto- erträge (CHF)
16	418	0	35	5 865 770	6 290 000	6 209 000	0.0	378 355
95	1 471	504	177	40 400 988	0	33 062 000	43.3	1 033 023
31	692	558	102	20 225 733	17 790 000	20 951 000	4.8	1 109 337
50	1 051	0	60	22 829 548	13 794 000	21 560 000	12.7	992 501
42	110	1 040	75	30 986 000	20 334 000	25 997 000	3.2	1 405 890
12	241	0	11	3 021 000	4 397 300	7 094 000	0.0	357 669
5	384	0	1	13 797 618	9 916 000	19 247 000	6.3	625 450
21	280	160	15	8 568 000	7 374 300	13 922 000	1.1	660 275
272	4 647	2 262	476	145 694 657	79 895 600	148 042 000	14.2	6 562 498

21	0	0	18	6 857 515	6 085 000	4 810 000	4.2	149 308
21	0	0	18	6 857 515	6 085 000	4 810 000	4.2	149 308

3 412	2 755	5 701	3 971	1 047 855 962	965 344 180	1 371 298 000	3.1	63 560 057
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	20 097 000	0.0	1 088 978
7	0	0	14	3 123 899	3 394 170	2 593 000	33.5	110 465
6	17 641	10 526	459	74 645 353	100 121 600	78 239 000	2.5	4 402 319
0	4 134	5 391	153	14 799 257	45 557 100	12 707 000	3.2	1 990 425
272	4 647	2 262	476	145 694 657	79 895 600	148 042 000	14.2	6 562 498
21	0	0	18	6 857 515	6 085 000	4 810 000	4.2	149 308
3 711	25 043	18 490	4 924	1 275 053 486	1 151 446 380	1 602 389 000	4.2	74 674 181



«Zum Pfauen» farblich neu interpretiert

Der IMMOFONDS stellte dem Haus der Farbe das historische Gebäudeensemble «Zum Pfauen» an der Rämistrasse in Zürich als Studienobjekt zur Verfügung. Das Resultat: Acht inspirierende Konzepte zur Farbgestaltung.

Die Kooperation zwischen dem IMMOFONDS und dem Haus der Farbe, Fachschule für Gestaltung in Handwerk und Architektur, bot den Studierenden die Möglichkeit, ihr Können an einem stadtbekanntem Objekt in Zürich zu zeigen. Im Gegenzug erhielt der IMMOFONDS interessante Anregungen, wie die Liegenschaft visuell aufgewertet werden könnte.

Der IMMOFONDS hat 2018 das Gebäudeensemble «Zum Pfauen» am Heimplatz in Zürich erworben. Die als Sitz des ehemaligen Pianohauses Jecklin stadtbekanntes Liegenschaft wurde 1837 vom Zimmermannsmeister Jakob Hottinger-Brändli erbaut und ist Teil der Zürcher Tradition der Baumeisterhäuser.

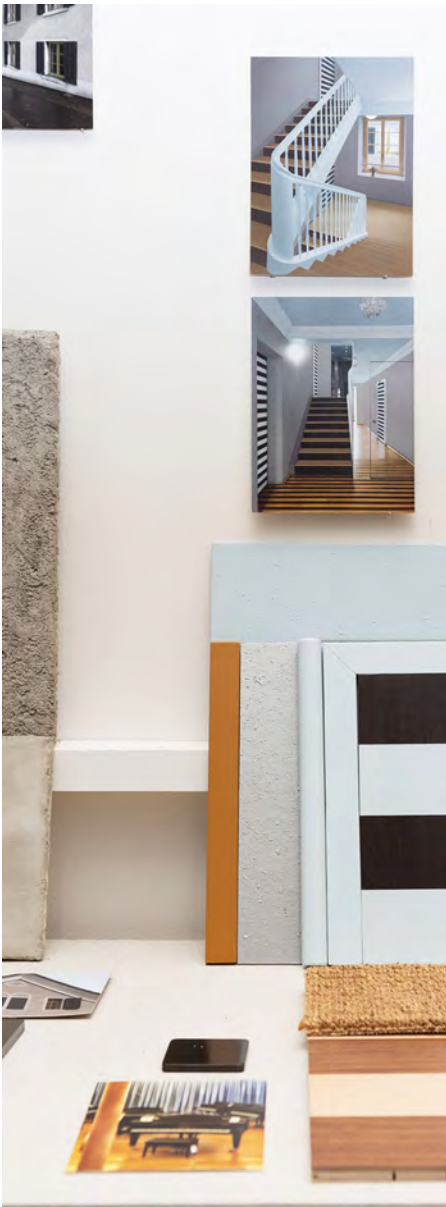
«Das Ensemble ist aufgrund der Bauweise und der strategisch wichtigen Lage am Heimplatz ein interessantes Studienobjekt für die traditionelle Baukultur.»

Maria Zurbuchen-Henz, Dozentin Haus der Farbe

Im Rahmen ihrer Diplomarbeiten erarbeiteten die Studierenden der Fachschule ein Farbgestaltungskonzept für die Fassaden der beiden Gebäude und für das Treppenhaus des Hauptgebäudes. Sie setzten sich mit dem Thema der verputzten Fassaden gestalterisch auseinander und beschäftigten sich mit dem Zusammenspiel von Raum, Umgebung, Licht, Material und Farbe. Es entstanden insgesamt acht inspirierende Konzepte in einer bestechenden Qualität.

Die Arbeit von Anne-Sophie Fraser wurde vom Haus der Farbe besonders ausgezeichnet. Ihr Konzept «Die Interpreten» würdigt die besondere Bauweise der Baumeisterhäuser und interpretiert das Ensemble gleichzeitig zeitgerecht. Eine Herausforderung war, das Objekt harmonisch in die Nachbarschaft – mit den zwei berühmten Nachbarn, dem Kunst- und dem Schauspielhaus – einzufügen. «Während das Haupthaus in etwas kühlerer Farbtemperatur Standfestigkeit manifestiert, gesellt sich sein Nebenhaus auf spielerische und locker anmutende Weise dazu», kommentiert Anne-Sophie Fraser ihre Arbeit. Die ausgebildete Grafikerin wollte auch im Treppenhaus das Alte mit dem Neuen verbinden, indem sie ihr Konzept auf der Struktur des Parkettbodens und somit auf der Arbeit von zwei renommierten Architekten, Robert & Trix Haussmann, aufbaute. «Alles in Allem sollen die Häuser zum Pfauen eine simple Eleganz und doch einen verspielten Charakter ausstrahlen.»

Während Anne-Sophie Fraser sich in beiden Gebäuden für ein sanftes Blau entschied, wählte Priska Stadelmann einen anderen Ansatz. Ihr Konzept «Heimlicher Besuch in Nachbars Garten» behandelt die zwei Häuser gesondert voneinander, da die Verbindung der Häuser erst im Nachhinein entstand. «Das Haupthaus soll sich am Heimplatz mit seiner zurückhaltenden Eleganz behaupten und das Nebenhaus darf frisch und farbig in seinem urbanen Kleid erblühen», erklärt Priska Stadelmann ihre Umsetzung. Farblich auf den angrenzenden Garten der Nachbarn abgestimmt, erhält das Hinterhaus einen floralen Charme und soll auf die kleine Oase inmitten von Zürich aufmerksam machen.



Anne-Sophie Fraser –
«Die Interpreten»



Haus der Farbe, planen – bereden –
umsetzen



Priska Stadelmann – «Heimlicher
Besuch in Nachbars Garten»



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

AG für Fondsverwaltung

Klausstrasse 48 / CH-8008 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

