

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 für die Swiss Prime Anlagestiftung

17.04.2025



- **Attraktive Cashflow-Rendite von 3.44%**
- **Steigerung der Mietzinseinnahmen auf CHF 144.1 Mio.**

- **Erfreuliches Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 4 111.1 Mio.**
- **Senkung der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1.75%**
- **Erfreuliche Rendite für «SPA Living+ Europe»**

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») bedeutende Fortschritte erzielt und mehrere wichtige Etappenziele erreicht.

Erfolgreiches Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Jahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 ist die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» strategiekonform gewachsen und hat den Verkehrswert ihres Immobilienportfolios auf CHF 4 111.1 Mio. gesteigert. Damit überschritt das Portfolio erstmals die 4-Milliarden-Marke. Der Portfoliozuwachs betrug CHF 183.4 Mio. Es wurde ein Nettoertrag von CHF 99.6 Mio. (2023: CHF 87.8 Mio.) erzielt. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstums von CHF 134.5 Mio. auf CHF 144.1 Mio., wobei über 55.63% der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten stammen. Für 2024 konnte eine Anlagerendite von 4.27% erzielt werden, während die Cashflow-Rendite hervorragende 3.44% betrug.

Der Emissionsmarkt zeigte sich erstarkt, sodass die SPA über CHF 180 Mio. neues Kapital aufnehmen und das Eigenkapital zusammen mit einer Sacheinlage um über CHF 220 Mio. stärken konnte. Die SPA plant, ihr Portfolio in den nächsten Jahren kontinuierlich auf über CHF 4.6 Mrd. auszubauen.

Nachhaltige Optimierungen im Portfolio Management

Im Berichtsjahr 2024 wurden drei Zukäufe, eine Sacheinlage mit fünf Liegenschaften sowie zwei abgeschlossene Entwicklungs- und Bauprojekte erfolgreich ins Bestandsportfolio integriert. Die freiwerdenden Flächen in der Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich wurden nahtlos wiedervermietet. In verschiedenen

Bestandsimmobilien wurden wertsteigernde Sanierungsprojekte umgesetzt oder initiiert. Beim Neubau «Litternagrund» in Visp konnten sämtliche 144 Wohnungen vor Bauende erfolgreich vermietet und termingerecht den Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Die Liegenschaft an der Bucheggstrasse in Zürich wurde wie geplant per Juni 2024 von den neuen Mietern bezogen.

Die hervorragende Qualität des Portfolios zeigt sich auch in der Reduktion der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1.75%. Die Mietausfallquote betrug tiefe 2.13%. Der WAULT konnte durch die Vertragsabschlüsse im Geschäftsjahr von 8.24 auf 8.38 Jahre verlängert werden.

Strategische Akquisitionen und Verkäufe im Berichtsjahr

Im vergangenen Jahr wurde die A&S-Strategie konsequent umgesetzt, um das Portfolio weiter zu diversifizieren. Insgesamt konnten vier Transaktionen mit einem Marktwert von rund CHF 110 Mio. abgeschlossen werden.

Im ersten Quartal konnte ein Wohnportfolio der PK Dätwyler Holding AG in die Anlagegruppe der «SPA Immobilien Schweiz» übertragen werden. Im zweiten Halbjahr wurde eine Liegenschaft in Zürich Seebach, das Entwicklungsprojekt «Cherpines» in Plan-les-Ouates sowie eine Wohnüberbauung in Rapperswil-Jona dazugekauft.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt neun Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 82 Mio. verkauft. Im ersten Halbjahr wurden eine Wohnliegenschaft in Strengelbach und ein Einkaufszentrum in Niederurnen veräussert. Im zweiten Halbjahr wurden vier kleinere Wohnliegenschaften sowie zwei Objekte in Ecublens und ein Objekt in Saxon, die mittels Betreiberkonzept genutzt wurden, verkauft.

Attraktive Entwicklungspipeline

Im Bereich Development & Construction wurden die Projekte mit Fokus auf urbaner Nachverdichtung, nachhaltiger Bauweise und Steigerung der Wohnquote weitergeführt.

In Luzern wurde die Baubewilligung für das Projekt «Tribtsche II» erteilt. An die Stelle des Geschäftshauses tritt eine Überbauung mit rund 89 Wohnungen. In Muttenz entstehen 109 Wohnungen und auf dem Areal «Riverside» in Zuchwil startete die zweite Etappe mit 95 neuen Wohnungen. Beim Hochhausprojekt «La Colombe» in Biel entstehen bis Ende 2025 70 hochwertige Wohnungen auf 19 Stockwerken.

Erfreuliche Rendite für «SPA Living+ Europe»

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» hat sich im Geschäftsjahr erwartungsgemäss entwickelt und eine Anlagerendite von 3.58% (hedged: 2.24%) erzielt. Die Cashflow-Rendite von 3.84% spricht für die Qualität der Anlagegruppe. Seit der Lancierung beträgt die kumulierte Rendite erfreuliche 21.68% (hedged: 15.64%).

Bedeutende Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Die SPA hat im Bereich der Nachhaltigkeit kontinuierlich Fortschritte gemacht. Erstmals wurden neun Green-Lease-Verträge abgeschlossen. Die ESG-Ratings GRESB und PRI haben sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Fast 50% der Fläche des gesamten Portfolios sind nun mit einem Bau- oder Betriebszertifikat zertifiziert. Auch bei den REIDA-Umweltkennzahlen konnte das Portfolio gegenüber den Kennzahlen von 2022 in allen KPIs Verbesserungen erzielen. Besonders hervorzuheben ist die Reduktion der Energie- und CO₂e-Intensität um rund 10%.

Anlegerversammlung

Am 15. Mai 2025 findet die neunte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Die Einladung inkl. allen Traktanden wird Mitte April 2025 an die Anleger versandt.