

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre



Peter Schaub,
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey,
CEO

Dieser erfreuliche Betrag zeugt von einer konsequent marktorientierten Bewirtschaftung sowohl laufender als auch neuer Mietverhältnisse, um die Mieteinnahmen von Mobimo weiter zu stärken. Die Steigerung im ersten Halbjahr baut auf einem Like-for-like-Wachstum von 1,3% auf und ist zudem geprägt durch Sondereffekte bei einzelnen Geschäftsmietverhältnissen.

Mit den Projekten Manegg und Tiergarten in Zürich konnte Mobimo im laufenden Jahr zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich abschliessen und insgesamt 216 Wohnungen bauen. Die im ersten Quartal 2023 fertiggestellte und vollvermietete Liegenschaft Zürich-Manegg hat in der Berichtsperiode bereits einen kleinen Beitrag zum Erfolg aus Vermietung geleistet. Zudem werden im zweiten Halbjahr die Erträge der ebenfalls vollvermieteten Wohnungen im Tiergarten und der Geschäftsliegenschaft Les Jumeaux in Lausanne erfolgswirksam hinzukommen.

Gleichzeitig hat Mobimo den Prozess der vertraglich möglichen Mietzinsanpassungen gestartet. Die vorwiegend indexierten Gewerbetieten wurden der Teuerung angepasst und die am 1. Juni 2023 angekündigte Erhöhung des Referenzzinssatzes wird zusammen mit dem Teuerungs- und Kostenausgleich in die Wohnungsmieten neu eingerechnet bzw. an die Mieterschaft weitergegeben.

Trendwende bei den Immobilienwerten

Nach einer starken Verlangsamung hat das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt in den letzten Monaten wieder zugenommen und daraus wurden vorwiegend im Gewerbe- und Bürobereich etwas tiefere Preise registriert. Dies führt zu einer leichten Abwertung des Portfolios von Mobimo um CHF 9,3 Mio. (Vorjahresperiode Aufwertung CHF 31,5 Mio.). Das breit diversifizierte Portfolio an guten Lagen sorgt jedoch dafür, dass Mobimo in der Summe gut dasteht. Einen weiterhin positiven Bewertungsbeitrag leisten die Bereiche Wohnen und Entwicklungen. Insbesondere die erfreulichen Aufwertungsgewinne der Anlageliegenschaften im Bau federn die Korrekturen im Bestand auf Gewerbe- und Büroflächen spürbar ab. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo bleibt mit CHF 3,7 Mrd. per Stichtag konstant gegenüber dem Vorjahr (CHF 3,7 Mrd.).

Gute Nachfrage bei unseren Wohneigentumsprojekten

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.). Im Projekt Aura in Horgen am Zürichsee konnten im ersten Halbjahr neun weitere Wohnungen im Stockwerkeigentum beurkundet werden. Damit sind 35 von 37 Einheiten verkauft. Der Bau der drei Gebäude kommt gut voran und die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

«Auf Kurs, die Jahresziele zu erreichen»; so lässt sich die Performance von Mobimo für das erste Halbjahr 2023 umschreiben. Das solide operative Ergebnis ist das Resultat unserer Strategie, die Mieterträge sukzessive auszubauen und eine nachhaltige, langfristige Finanzierungspolitik zu verfolgen.

Unser Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Neubewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 60,1 Mio. (Vorjahr CHF 49,8 Mio.) bzw. auf CHF 50,8 Mio. (Vorjahr CHF 81,4 Mio.) inklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn exklusive Neubewertung in der Höhe von CHF 43,1 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.) und von CHF 34,3 Mio. (Vorjahr CHF 63,5 Mio.) inklusive Neubewertung.

Dank der Qualität der Objekte im Portfolio konnte die Steigerung der Mieteinnahmen fortgesetzt werden. Und mit dem flexiblen Geschäftsmodell, das die ertrags sichereren Anlageimmobilien mit einer attraktiven Entwicklungspipeline ergänzt, konnte die Marktwertveränderung in engen Grenzen gehalten werden. Die durch unseren Bewerter beobachteten Transaktionspreise sind in die Schätzung der Marktwerte unseres Portfolios eingeflossen und führten in der Summe zu einer leichten Abwertung von insgesamt 0,27%.

Höhere Mieteinnahmen und Fertigstellung der Liegenschaften im Bau

Der Erfolg aus Vermietung lag Ende Juni bei CHF 64,4 Mio. und damit um deutliche 7,3% über der Vergleichsperiode (CHF 60,0 Mio.).

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2023	H1 2022	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	64,4	60,0	7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	9,0	3,8	134,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	-9,3	31,5	-129,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	50,8	81,4	-37,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	60,1	49,8	20,7
Finanzergebnis	CHF Mio.	-9,5	-7,8	20,8
Steueraufwand	CHF Mio.	-8,6	-11,5	-25,2
Gewinn	CHF Mio.	34,3	63,5	-46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	43,1	39,1	10,2

In Oberägeri im Kanton Zug realisiert Mobimo an beehrter Hanglage zehn Gebäude mit insgesamt 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Die Vermarktung dieses Projekts «Edenblick» ist gegen Ende des ersten Halbjahrs vielversprechend gestartet. Per Stichtag sind bereits 29 Wohnungen im Stockwerkeigentum reserviert und der Start zur Realisierung des Projekts freigegeben. Dies unterstreicht, dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen an guten Lagen weiterhin ungebrochen ist.

Erfolgreiche Emission einer ersten grünen Anleihe

Die Zinswende hatte auch bei Mobimo einen Einfluss auf den Aufwand. Dank der Strategie der langfristigen Anbindung der Zinsen verändern sich die Zinskosten nur schrittweise. So ist der Finanzaufwand für das erste Halbjahr auf CHF 9,8 Mio. angestiegen (Vorjahr CHF 8,0 Mio.). Um den Refinanzierungsbedarf im laufenden Jahr abzudecken, wurde noch im April ein Green Bond von CHF 100 Mio. emittiert. Strategiekonform haben wir auch hier früh Sicherheit schaffen können, um den Ungewissheiten am Kapitalmarkt aus dem Weg zu gehen. Mit der Rückführung der auslaufenden Anleihe von CHF 155 Mio. im zweiten Halbjahr wird die momentan leicht erhöhte Liquidität wieder absorbiert. Die Bilanz von Mobimo weist eine solide Eigenkapitalquote von 47,2% aus. Der Loan-to-Value (LTV) ist mit 43,4% (Vorjahr 42,3%) ebenfalls auf einem guten Niveau.

Konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie integraler und verbindender Bestandteil der Strategie und Unternehmenskultur von Mobimo. Anfang Mai publizierte Mobimo den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung entlang der Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Im Weiteren wurde das Potenzial für zusätzliche Photovoltaikanlagen im gesamten Portfolio analysiert, um die Stromeigenproduktion zu erhöhen und entsprechende Nachrüstungen von Photovoltaikanlagen zu initiieren. Mobimo hat das Ziel, bis im Jahr 2030 weitere Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von rund 10 000 m² zu installieren.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 437,0	3 456,0	-0,6
Umlaufvermögen	CHF Mio.	514,1	399,4	28,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Eigenkapitalrendite	%	3,7	7,9	-53,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,6	6,0	-23,3
Fremdkapital	CHF Mio.	2 088,2	1 950,7	7,0
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	348,6	400,0	-12,8
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 739,5	1 550,7	12,2
Eigenkapitalquote	%	47,2	49,4	-4,6

Ausblick zweites Halbjahr

Nach dem guten operativen Resultat im ersten Halbjahr ist Mobimo auch für das zweite Halbjahr 2023 zuversichtlich, die Anfang Jahr kommunizierten Erwartungen 2023 zu erreichen. In einem herausfordernden Umfeld haben wir nicht nur die Kosten im Griff, sondern agieren mit Weitsicht. Die eingeschlagene Strategie bewährt sich und wir sind mit deren Umsetzung auf Kurs. Wir steigern den Mietertrag im Bestand sowie mit den neuen Projekten und wir sichern Entwicklungsgewinne mit dem Verkauf von Stockwerkeigentum und Projekten. Unser Eigenkapital schützen wir durch dosiertes Wachstum aus realisierten Gewinnen und Kapitalrecycling. Vor diesem Hintergrund sind wir grundsätzlich offen für Zu- und Verkäufe, handeln jedoch ohne Zeitdruck und prüfen Opportunitäten stets sorgfältig sowie gezielt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell zuversichtlich. Wir sind überzeugt, dass das Unternehmen gut aufgestellt ist, um gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen erfolgreich zu meistern und langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Wir danken unseren Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz. Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in Mobimo.

Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Ducrey
CEO