

Hiag: Reingewinn vor Neubewertung steigt im ersten Halbjahr um 86 Prozent

Für die ersten sechs Monate 2023 weist Hiag einen Reingewinn vor Wertänderungen von 27,4 Mio. CHF aus. Unter Berücksichtigung der Neubewertung jedoch hat sich die Kennziffer mehr als halbiert.

Redaktion - 28. August 2023



Das Gebäude Columbus mit Stockwerkeigentum – ein Entwicklungsprojekt der Hiag in Cham (Quelle: Hiag)

Im ersten Halbjahr 2023 hat die Hiag Immobilien Holding einen Liegenschaftsertrag von 35,3 Mio. CHF erzielt, das sind 8,7% mehr als im Vorjahr (H1 2022: 32,4 Mio. CHF). Zur Ertragssteigerung beigetragen haben eine Reduktion des Leerstands um 1 Prozentpunkt auf 5,4%

Auch Indexanpassungen (0,6 Mio. CHF) und Mieterträge aus zwei im Vorjahr erworbenen Liegenschaften (insgesamt 0,5 Mio. CHF) haben sich positiv ausgewirkt, wie Hiag bei der Vorlage des Halbjahresergebnisses mitteilt. Der annualisierte Liegenschaftsertrag dagegen sank zum Stichtag 1. Juli um 3% auf 70,1 Mio. CHF, weil drei nicht mehr strategiekonforme Immobilien verkauft wurden. Die Transaktionserlöse lagen trotz des anspruchsvollen Marktumfelds deutlich über dem Buchwert der Immobilien, teilt Hiag mit.

Neubewertung drückt EBIT und Reingewinn

Das Betriebsergebnis (EBIT) vor Wertänderungen erreichte 41,6 Mio. CHF, das ist mehr als doppelt so viel wie im Vorjahr. Inklusive Neubewertung allerdings ging das EBIT von 62,0 auf 34,5 Mio. CHF zurück.

Auch der Reingewinn vor Wertänderungen legte deutlich zu: Er sprang von 14,8 Mio. CHF im ersten Halbjahr 2022 auf nun 27,4 Mio. CHF. Unter Berücksichtigung der Neubewertungseffekte gab es jedoch einen Rückgang von 56,1 Mio. CHF auf 22,1 Mio. CHF.

Die Eigenkapitalrendite im Berichtszeitraum erreichte 4,3% (31.12.2022: 10,4%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) nahm per 1. Juli 2023 auf 7,7 Jahre ab (1. Januar 2023: 8,1 Jahre).

Bei der Neubewertung zeigt sich ein zwiespaltiges Bild: Die Bestandsliegenschaften der Hiag wurden um 14,8 Mio. CHF abgewertet (-1,3%), nachdem es im Vorjahr noch eine Aufwertung um 19,1 Mio. CHF gab. Im Entwicklungsportfolio verzeichnete Hiag einen Bewertungsgewinn von 7,8 Mio. CHF (+1,1%). Im Vorjahr wurde das Entwicklungsportfolio noch um 22,6 Mio. CHF aufgewertet.

Syndikatskredit löst Hypotheken ab

Weiter teilt Hiag mit, dass eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommittierte syndizierte Kreditlinie im Volumen von 500 Mio. CHF und mit einer Laufzeit von 5 Jahren unterzeichnet wurde. Der Syndikatskredit löse einen Grossteil der bestehenden Hypotheken ab. Es werden noch maximal 10 % der Finanzierungen grundpfandgesichert sein. Derzeit werde rund ein Viertel der Syndikatskreditlinie beansprucht.

Projektentwicklungen kommen voran

Für die Entwicklungsprojekte meldet Hiag folgenden Zwischenstand:



chen ist rechtskräftig. Im dritten Quartal soll der Bau starten.

- Bereits im Bau ist ein Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus der Elektromobilität auf dem **Papieri-Areal in Biberist (SO)**. Mit dem Unternehmen Librec wurde ein langjähriger Mietvertrag geschlossen. Der Neubau soll im laufenden Jahr fertiggestellt und übergeben werden.
- Im August erfolgte der Spatenstich für das **Projekt «Fahrwerk» in Winterthur (ZH)**, ein befahrbares Gewerbehäus mit 10.500 qm Nutzfläche. Der Bau wird voraussichtlich Anfang 2025 fertiggestellt.
- Auf dem **Kunzareal in Windisch (AG)** schreitet der Bau des Holzhybridhauses «Kessel Haus» voran. Bis zum Frühling 2024 entstehen 24 Mietwohnungen sowie rund 300 qm Büro- und Atelierflächen.
- Beim Projekt «Columbus» auf dem Areal Chama in Cham (ZG) läuft die Vermarktung der Stockwerkeigentumseinheiten: Bis Ende Juli waren 27 der 52 Wohnungen beurkundet oder reserviert. Damit realisierte Hiag einen Ergebnisbeitrag aus Promotionen von 5,3 Mio. CHF (H1 2022: 0,8 Mio. CHF). Die Mieteinheiten auf dem Areal Chama waren ebenfalls stark gefragt: Bereits sieben Monate vor Bezug im Frühjahr 2024 seien alle Wohnungen ausserhalb der Wohnraumförderung vermietet, teilt Hiag mit.

Das geplante, offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte liegt bei 180 Mio. CHF. Den erwarteten Mietertrag aus diesen Projekten beziffert Hiag auf 13 Mio. CHF, mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös von 70 Mio. CHF angestrebt.

Die mittelfristige Entwicklungspipeline der Hiag hat ein Investitionsvolumen von 430 Mio. CHF und umfasst 130.000 qm Nutzfläche. Hiag erwartet einen potenziellen jährlichen Mietertrag von über 21 Mio. CHF und Erlöse aus dem Verkauf von Promotionseinheiten von 160 Mio. CHF. Langfristig bestehe im Entwicklungsportfolio weiteres Investitionspotenzial im Umfang von 2,5 Mrd. CHF bei einem Mietertragspotenzial zwischen 100 Mio. bis 120 Mio. CHF und erwarteten Verkaufserlösen aus Promotionsprojekten von 650 Mio. bis 700 Mio. CHF. (ah)

Kategorien

UNTERNEHMEN

Tags

Halbjahresergebnis | Hiag

