



IMMOFONDS suburban mit deutlicher Ertragssteigerung im ersten Halbjahr

27-08-2025

Der IMMOFONDS suburban hat im ersten Halbjahr 2025 den Ertrag deutlich gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4.9% auf CHF 1.9 Mio. Der Nettoertrag nahm von CHF 0.7 Mio. auf CHF 1.2 Mio. zu. Per 30. Juni 2025 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 104.4 Mio.

Zürich, 27. August 2025 – Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste am 30. Juni 2025 zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 104.4 Mio. Der Zuwachs des Portfoliowerts ist auf die Akquisition der ersten Liegenschaft im Kanton Bern zurückzuführen: Im Februar wurde eine Wohnliegenschaft mit sechzehn Wohnungen in Steffisburg erworben. Die weiteren sieben Wohnliegenschaften und die zwei gemischt genutzten Liegenschaften des Fonds verteilen sich auf die Kantone Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Insgesamt umfasst das Portfolio zum Stichtag 213 Wohnungen und rund 2 000 m² Geschäftsfläche.



Deutliche Ertragssteigerung

Die Mietzinseinnahmen stiegen im ersten Halbjahr 2025 um 4.9% auf CHF 1.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1.8 Mio.). Mehrere Mieterwechsel in kommerziell genutzten Objekten sowie eine Kumulierung von Wohnungskündigungen führten zu einer höheren Mietzinsausfallquote von 3.9% (Vorjahr: 2.4%). Das verhinderte ein deutlicheres Einnahmenwachstum. Der jährliche Sollmietertrag betrug Ende Juni CHF 4.1 Mio. Aus der im Mai 2025 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung resultierte ein Einkauf in laufende Erträge von CHF 0.2 Mio.

Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen lagen unverändert bei CHF 0.2 Mio. Der Finanzaufwand fiel deutlich niedriger aus, da mit Mitteln aus der Kapitalerhöhung vom Mai 2025 zunächst die Verschuldung reduziert wurde. Die Fremdfinanzierungsquote betrug noch 17.1%. Der durchschnittliche Zinssatz liegt bei 1.18% (Vorjahr: 1.58%).

Insgesamt resultierte für den IMMOFONDS suburban ein Nettoertrag von CHF 1.2 Mio. (+63.2% im Vergleich zur Vorjahresperiode). Der Gesamterfolg ging minim von CHF 1.3 Mio. auf CHF 1.2 Mio. zurück. Im Vorjahr hatte eine ausserordentliche Neubewertung des Portfolios einen Bewertungserfolg gebracht. In diesem Jahr wurde auf eine Neubewertung per Halbjahr verzichtet.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die im Mai 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht brachte einen Emissionserlös von CHF 14.5 Mio. Insgesamt wurden 134 443 neue Anteile zu einem Preis von CHF 108.00 netto pro Anteil ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile erhöht sich damit auf 806 656 Anteile.

Das Nettofondsvermögen betrug Ende Juni CHF 86.1 Mio., das Gesamtfondsvermögen CHF 105.7 Mio. Der Inventarwert pro Anteil (NAV) betrug CHF 106.75. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.60 (Vorjahr: CHF 2.25) ausgeschüttet, woraus sich eine Ausschüttungsrendite von 2.4% ergibt. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 1.4%.

Aktives Asset Management mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban investiert nachhaltig. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Neu ins Portfolio aufgenommene Liegenschaften werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach der Akquisition ESG-konform transformiert. Bis 2045 soll die vollständige Klimaneutralität («netto null») des Portfolios erreicht werden (Scope 1).

Im ersten Halbjahr wurde auf dieser Basis die Planung für den Heizungsersatz der Wohnliegenschaften in Schwyz aufgenommen.

Für die Wohnliegenschaft Heuweg in Aarau wurde das Projekt für eine Gesamtanierung mit Verdichtung ausgearbeitet. Die Baueingabe ist im Juli 2024 erfolgt, die Bewilligung wurde Anfang Juli 2025 erteilt. Der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen und die Fertigstellung für



2027 geplant. Ertrag und Rendite werden durch das Projekt deutlich steigen.

In Schaffhausen startete die Planung für die Umnutzung und Neupositionierung des Annex-Baus an der Bachstrasse.

Zuversicht für das Gesamtjahr

Für das Gesamtjahr ist der IMMOFONDS suburban in einer komfortablen Ausgangslage. Die Mietzinseinnahmen sollten akquisitionsbedingt weiter zunehmen. Im Juli wurde eine kleinteilige Geschäftliegenschaft in Biel erworben, die einen Sollmietertrag von CHF 0.7 Mio. generiert. Der Neuzugang wird die Rendite des Gesamtportfolios deutlich verbessern.

Die Leerstandentwicklung sollte sich in der zweiten Jahreshälfte normalisieren, sodass die Mietzinsausfallquote sinken wird. Durch die Kapitalerhöhung ist der Fonds zudem gerüstet für die vorgesehene zusätzliche Erweiterung des Portfolios. Die Fondsleitung ist zuversichtlich, für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung mindestens auf Vorjahreshöhe beschliessen zu können.