

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Halbjahresbericht per 30. Juni 2025

IMMOFONDS suburban mit deutlicher Ertragssteigerung im ersten Halbjahr

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 Geschäftsliegenschaft 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.

Über IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für **qualifizierte Anleger**. Der IMMOFONDS suburban verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen. Von besonderem Interesse sind Investition in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Liegenschaften des Fonds werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert. Anlageziel des IMMOFONDS suburban ist eine langfristige Substanzentwicklung mit attraktiven Renditechancen für eine substanzielle und regelmässige Ausschüttung.

Über Immofonds Asset Management AG

Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2.5 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Kennzahlen Halbjahr 2025

Eckdaten	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	806 656	672 213	20.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	106.75	107.90	-1.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	101.00	103.00	-1.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	102.1	95.0	7.6%
Marktwert der Liegenschaften	104.4	97.2	7.4%
Gesamtfondsvermögen	105.7	98.6	7.2%
Fremdkapital	17.9	24.3	-26.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	17.1%	25.0%	-31.6%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.18%	1.58%	-25.3%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	2.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	86.1	72.5	18.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1.9	1.8	4.9%
Mietausfallrate in % ¹⁾	3.9	2.4	65.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.2	0.2	-18.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	1.2	0.7	63.2%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.5	-100.0%
Gesamterfolg	1.2	1.3	-6.8%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.60	2.25	15.6%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.4	2.1	14.3%
Ausschüttungsquote per 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.4	2.2	-39.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.7	-34.9%
Anlagerendite	1.4	2.3	-39.8%
Performance	1.4	2.3	-38.5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.7	67.4	0.5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.34	0.33	4.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.44	0.56	-21.6%

Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3)}

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	34.1	25.2	35.3%
Energieverbrauch in MWh	2'116.1	2'463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m2 EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO2e, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO2e pro m2 EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO2e pro m2 EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

²⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; gemessene EBF, market-based

³⁾ Vorjahreswerte angepasst

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.