



IMMOFONDS mit starkem Jahresabschluss

08-09-2025

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2024/2025 um 9.6% auf CHF 2 548.3 Mio. zugenommen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 6.1% auf CHF 91.1 Mio. und der Nettoertrag übertraf den Vorjahreswert mit CHF 51.7 Mio. um 11.6%. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.2% zum Schlusskurs per 30. Juni. Die Performance betrug 19.9%.

Zürich, 8. September 2025 – «Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2024/2025 ein hervorragendes Ergebnis erzielt», kommentiert Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management, den Abschluss. Die intensive Arbeit im Asset Management trage Früchte. Der Fokus der Fondsleitung lag im abgelaufenen Geschäftsjahr auf der Entwicklung der Bestandesliegenschaften des IMMOFONDS. Erhöhte Aufmerksamkeit verlangte die Neupositionierung kommerziell genutzter Objekte. Im Portfolio gab es wenig Veränderungen. In Basel wurde eine ertragsstarke Liegenschaft gekauft, in St. Gallen eine kleine Wohnliegenschaft verkauft.



Mietzinseinnahmen steigen um 6.0%

Insgesamt steigerte der IMMOFONDS den Ertrag im Vergleich zum Vorjahr um 7.4% auf CHF 93.1 Mio. Wesentlichen Anteil hatten die Mietzinseinnahmen, die um 6.0% auf CHF 91.1 Mio. anwuchsen. Diese Entwicklung der Mietzinseinnahmen ist vor allem auf die fertig gestellten Projekte und Akquisition in Basel (CHF 2.9 Mio.) sowie auf im Vorjahr erfolgte Mietzinsanpassungen (CHF 1.7 Mio.) zurückzuführen. Die Mietausfallrate war mit 1.7% (Vorjahr: 1.8%) auf tiefem Niveau stabil.

Der Nettoertrag stieg um 11.6% CHF auf 51.7 Mio. (Vorjahr: CHF 46.3 Mio.). Dazu kam ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 1.6 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaft in St. Gallen. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Marktwertveränderungen, inkl. Liquidationssteuern) erreichten CHF 82.1 Mio. (Vorjahr: CHF 65.6 Mio.). Der Gesamterfolg stieg um 21.0% auf CHF 135.5 Mio. (Vorjahr CHF 112.0 Mio.).

Marktwert des Portfolios nimmt um 9.6% zu

Der Marktwert des Portfolios stieg per Ende Juni 2024 um 9.6% auf CHF 2 543.8 Mio. Von der Zunahme entfallen knapp die Hälfte auf Investitionen. «Das Bestandesportfolio wurde um 5.5% aufgewertet, was die höheren Erträge der Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität reflektiert», erläutert Gabriela Theus.

Unveränderte Ausschüttung, starke Performance

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2025 für das Geschäftsjahr 2024/2025 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2025 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2025 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.2%.

Die Fondsleitung führte im Herbst 2024 zur Finanzierung des weiteren Wachstums, insbesondere der ersten Bauetappen von Wankdorfcity 3, eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch, die CHF 149.2 Mio. einbrachte. Die Anzahl Anteile stieg dadurch von 3 511 544 auf 3 862 698.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS betrug per 30. Juni 2025 CHF 1 732.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1 498.5 Mio.). Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 426.75 um 5.1% auf CHF 448.40.

Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einem Börsenkurs von CHF 616 (+15.4%). Die Performance erreichte 19.9% (Vorjahr: 1.5%), die Anlagerendite betrug 8.5% (Vorjahr: 8.1%).

ESG: Geringerer CO₂-Ausstoss

Die erstmalige Teilnahme am Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB brachte dem IMMOFONDS



auf Anhieb vier Sterne ein. Die Dekarbonisierung des Portfolios schritt im Geschäftsjahr 2024/2025 merklich voran. Der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtverbrauch betrug 33%. Bis 2030 soll der Anteil auf 60% steigen. Der CO₂-Ausstoss (Scope 1+2) sank um 23.0% auf 13.4 kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche. In den nächsten Jahren sind weitere Fortschritte zu erwarten.

Ausblick

Der IMMOFONDS wird sich wie bisher auf die laufenden und geplanten Projekte fokussieren. Im Zentrum steht Wankdorfcity 3 in Bern, in das ein Grossteil der über die Kapitalerhöhung eingenommenen Mittel fliessen wird. «Das Projekt ist auf Kurs. Die Sanierungsarbeiten am Magazingebäude und an der Shedhalle sind im Gang und werden bis 2027 abgeschlossen. Das Erste Wohngebäude mit 40 Wohnungen wird im Herbst 2027 fertig gestellt», führt Gabriela Theus aus.

Sofern die Projekte in Prilly und Basel wie geplant gestartet werden können, ist im Geschäftsjahr 2025/2026 mit Investitionen von CH 120 bis 130 Mio. zu rechnen. Der Mietertrag dürfte den Vorjahreswert leicht übertreffen, vor allem aufgrund von Ganzjahreseffekten. Wegen der substanziellen Investitionen ist von einer höheren Verschuldung und damit einem steigenden Finanzaufwand auszugehen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Wechsel der Revisionsstelle und des unabhängigen Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat aus Gründen der «Good Governance» beschlossen, die Revisionsstelle und den unabhängigen Schätzungsexperten zu wechseln. Die aktuellen Mandatsträger haben das jeweilige Mandat seit über 10 Jahren ausgeübt. Ab dem Geschäftsjahr 2025/2026 wird die KPMG AG mit der Revision und die Jones Lang LaSalle AG (JLL) mit der Bewertung des Immobilienportfolios betraut.