



## IMMOFONDS mit Ertragssteigerung im ersten Halbjahr 2024/2025

27-02-2025

Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr 2024/2025 den Ertrag deutlich gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 7.6% auf CHF 45.4 Mio. und der Nettoerfolg nahm um 10% auf CHF 26.1 Mio. zu.

Zürich, 27. Februar 2025 – Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG verwaltet das Portfolio des IMMOFONDS weiterhin aktiv, um für die Anleger Wert zu schaffen und die Portfolioqualität zu stärken. In Basel wurde eine langfristig an die Universität Basel vermietete Liegenschaft erworben, die mit ihrem soliden Cashflow die Ertragskraft des Fonds stärkt. Die Dekarbonisierung des Portfolios wird konsequent umgesetzt. Im ersten Halbjahr 2024/2025 wurden diverse Heizanlagen nachhaltig ersetzt und fünf zusätzliche Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Weiter wurde der IMMOFONDS 2024 erstmals offiziell im GRESB-Rating bewertet und erzielte auf Anhieb eine 4-Sterne-Bewertung sowie die Green-Star-Auszeichnung.

### Deutliches Ertragswachstum

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 7.6% auf CHF 45.5 Mio. (Vorjahr: 42.3 Mio.) Zum



Wachstum der Mietzinseinnahmen trugen zu je einem Drittel Erträge aus fertig gestellten Projekten, Mietzinsanpassungen als Folge des erhöhten Referenzzinssatzes und Akquisitionen bei. Unter Berücksichtigung der weiteren Erträge stieg der Ertrag um 9.8% auf CHF 47.0 Mio. (Vorjahr: CHF 42.8 Mio.). Der Nettoertrag und der Gesamterfolg stiegen um je 10% auf jeweils CHF 26.1 Mio. (Vorjahr: CHF 23.8 Mio.).

Ende 2024 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2.4 Mrd. Die Wertsteigerung um gut CHF 80 Mio. ist je hälftig auf Investitionen ins Portfolio und die Akquisition in Basel zurückzuführen.

## **Umfangreiche Projekte**

Im ersten Halbjahr 2024/2025 wurden drei Projekte – ein Ergänzungsbau in Aarau und Sanierungsarbeiten in St. Gallen sowie Rapperswil-Jona – abgeschlossen. In Winterthur haben die Umnutzungsarbeiten eines Geschosses in der Liegenschaft an der Tössfeldstrasse begonnen. Der Bezug der sechs Kleinwohnungen ist per April 2025 geplant.

Für zwei Projekte in der Westschweiz und eine Umnutzung in Basel wurde das Baugesuch eingereicht. Das Projekt «Townhouses» in La Tour-de-Peilz schafft in einem Ergänzungsbau zehn neue Wohnungen und soll 2025 starten. In Prilly ist die Sanierung und Aufstockung der bestehenden Gebäude an der Avenue de Chantegrive geplant. Zudem soll die Liegenschaft um zwei Neubauten ergänzt werden. Dadurch entstehen rund 60 zusätzliche Wohnungen. Der Baubeginn ist 2026/2027 vorgesehen. Und in Basel werden die Liegenschaften an der Nauenstrasse umgenutzt und erweitert. Anstelle der heutigen Büro- und Gewerbeliegenschaften entsteht an zentraler Lage eine Wohnliegenschaft mit 60 Wohnungen. Die Realisierung ist ab 2026 geplant.

## **Baufortschritte in Wankdorfcity 3**

Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern sind die Bauarbeiten am ersten Dienstleistungsgebäude weit fortgeschritten. Der Bezug der voll vermieteten Flächen ist im Mai 2025 geplant. An der Shedhalle und am Magazingebäude haben erste Sanierungsarbeiten begonnen. Im Oktober 2024 wurde das Baugesuch für das Hauptprojekt bewilligt. Der Baustart ist im Februar 2025 geplant. Der Bezug der ersten Gebäude ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen, bis 2029 soll Wankdorfcity 3 vollständig gebaut sein. Es entstehen fast 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für etwa 3 000 Arbeitsplätze.

## **Starke Performance**

Im Herbst 2024 flossen dem IMMOFONDS durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung Neugelder in Höhe von CHF 145.5 Mio. zu, die vorwiegend zur Realisation der laufenden Bauprojekte eingesetzt werden sollen. Die Anzahl der Anteile ist von 3 511 544 um 10% auf 3 862 698 gestiegen. Der Inventarwert je Anteil (NAV) betrug Ende 2024 CHF 420.10 (Ende Juni 2024 CHF 426.75).

Der IMMOFONDS schüttete im September 2024 unverändert CHF 13.50 pro Anteil an die



Anleger aus. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.5% auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2024. Ende 2025 lag der Schlusskurs bei CHF 582.00 pro Anteil. Die Performance für das erste Halbjahr 2024/2025 betrug 13.4%.

## **Ausblick**

Für das Gesamtjahr 2024/2025 ist im Vergleich zum Vorjahr von einem weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen auszugehen. Die Finanzierungskosten dürften sinken. Auf der gestärkten Ertragsbasis ist ein höherer Nettoertrag zu erwarten.