

Medienmitteilung

IMMOFONDS / Jahresbericht 2024/2025

IMMOFONDS mit starkem Jahresabschluss

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.

**Präsentation für Anleger**

Am 8. September 2025 um 10.45 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2024/2025 des IMMOFONDS im Rahmen eines «Anleger Lunches». Die Präsentation findet im Zunfthaus zur Meisen in Zürich statt. Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Montag, 8. September 2025, 10.45 – 13.30 Uhr Zunfthaus zur Meisen, Zürich	«Anleger Lunch» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2024/2025
Dienstag, 16. September 2025	Ex-Tag Ausschüttung
Donnerstag, 18. September 2025	Valutatag Ausschüttung

Über IMMOFONDS

Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Die Anteile des IMMOFONDS sind an der SIX Swiss Exchange kotiert: Valor 977 876, Ticker-Symbol IM, ISIN CH 000 977 876 9.

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 2.6 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 / Kennzahlen Geschäftsjahr 2024/2025

(Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)

Eckdaten	30.06.2025	30.06.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 511 544	10.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	448.40	426.75	5.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	426.00	418.00	1.9%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	632.00	580.00	9.0%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	518.00	485.00	6.8%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	616.00	534.00	15.4%
Agio/Disagio	37.4%	25.1%	48.7%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 741.9	1 626.0	7.1%
Marktwert der Liegenschaften	2 548.3	2 325.1	9.6%
Gesamtfondsvermögen	2 571.0	2 348.9	9.5%
Fremdkapital	571.1	597.2	-4.4%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	22.4%	25.7%	-12.7%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.37%	1.63%	-16.0%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.64	3.49	4.3%
Nettofondsvermögen	1 732.1	1 498.5	15.6%
Börsenkapitalisierung	2 379.4	1 875.2	26.9%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2024/2025	2023/2024	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	91.1	86.0	6.0%
Mietausfallrate ¹⁾	1.7%	1.8%	-5.6%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	7.0	6.2	12.1%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	51.7	46.3	11.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.6	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	82.1	65.6	25.1%
Gesamterfolg	135.5	112.0	21.0%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.2	2.5	-13.3%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	100.8	102.3	-1.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.2	7.8	5.5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.8	5.4	8.6%
Anlagerendite	8.5	8.1	5.3%
Performance	19.9	1.5	1268.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.7	72.4	-0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.64	0.63	0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.74	0.76	-3.1%

Umweltrelevante Kennzahlen²⁾

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	100.0	93.3	7.2%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	42.6	27.8	53.2%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 305	44 867	-1.3%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	100.9	115.5	-12.6%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

²⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; Werte beziehen sich auf das jeweilige Kalenderjahr

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.