

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

IMMOFONDS suburban steigert Ertrag im ersten Halbjahr 2026

Der IMMOFONDS suburban hat im ersten Halbjahr 2026 den Ertrag deutlich gesteigert. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 37.4% auf CHF 2.6 Mio. Der Nettoertrag nahm von CHF 1.2 Mio. auf CHF 2.0 Mio. zu. Per 30. Juni 2026 belief sich das Gesamtfondsvermögen auf CHF 162.9 Mio.

Zürich, 27. August 2026 – Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste am 30. Juni 2026 15 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 160.9 Mio. und einem Sollmietertrag von CHF 6.4 Mio. (annualisiert). Der Portfoliozuwachs ist auf zwei Akquisitionen in Peseux im Kanton Neuchâtel und in Rombach im Kanton Aargau zurückzuführen: Die Wohnliegenschaft in Peseux mit 31 Wohnungen und die Wohnliegenschaft in Rombach mit 36 Wohnungen wurden im Juni 2026 erworben. Insgesamt zählt das Portfolio zum Stichtag 315 Wohnungen und rund 4 256 m² Geschäftsfläche.

Ertragssteigerung dank Akquisitionen

Die Mietzinseinnahmen stiegen im ersten Halbjahr 2026 um 37.4% auf CHF 2.6 Mio. (Vorjahr: CHF 1.9 Mio.). Die Zunahme resultiert insbesondere auch aus den Akquisitionen im Vorjahr sowie im laufenden Jahr, die in der Berichtsperiode ertragswirksam werden. Die Mietausfallrate ist leicht gesunken auf 3.7% (Vorjahr: 3.9%). Aus der im Mai 2026 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung resultierte ein Einkauf in laufende Erträge von CHF 0.5 Mio. (Vorjahr: 0.2 Mio.).

Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen lagen bei CHF 0.4 Mio. Der Finanzaufwand liegt über der Vorjahresperiode. Hauptgrund hierfür ist die höhere durchschnittliche Verschuldung infolge des Portfolioausbaus. Der Rückgang des durchschnittlich bezahlten Zinssatzes konnte den volumenbedingten Anstieg der Zinskosten nur teilweise kompensieren. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 25.4% (Vorjahr: 31.7%). Der durchschnittliche Zinssatz liegt bei 1.08% (Vorjahr: 1.18%).

Insgesamt resultierte für den IMMOFONDS suburban ein deutlich höherer Nettoertrag von CHF 2.0 Mio. (+67.6% im Vergleich zur Vorjahresperiode). Der Gesamterfolg nahm im gleichen Umfang zu und betrug ebenfalls CHF 2.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.2 Mio.).

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die im Mai 2026 durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht brachte einen Emissionserlös von CHF 30.1 Mio. Insgesamt wurden 268 885 neue Anteile zu einem Preis von CHF 112.00 netto pro Anteil ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile erhöht sich damit auf 1 075 541 Anteile.

Das Nettofondsvermögen belief sich Ende Juni auf CHF 118.5 Mio. (Vorjahr: CHF 89.8 Mio.), das Gesamtfondsvermögen auf CHF 162.9 Mio. (Vorjahr: CHF 135.3 Mio.). Der Inventarwert pro Anteil (NAV) betrug CHF 110.20. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 3.00 (Vorjahr: CHF 2.60) ausgeschüttet, woraus sich eine Ausschüttungsrendite von 2.7% ergibt. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 1.7%.

Aktives Asset Management mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban investiert nachhaltig und mit Wirkung. 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 transfor-

miert. Bis 2045 soll die vollständige Klimaneutralität («netto null») des Portfolios erreicht werden (Scope 1). Der Fonds nahm 2025 erstmals am GRESB-Benchmark teil und erreichte dabei ansehnliche 83 Punkte sowie eine 3-Sterne-Bewertung.

Im ersten Halbjahr wurde die Planung für den Heizungsersatz der Wohnliegenschaften in Schwyz und Steffisburg fortgesetzt und eine Machbarkeitsstudie bezüglich einer PV-Anlage für die Liegenschaft in Ebikon erstellt. Das Projekt für die Gesamtsanierung mit Verdichtung für die Wohnliegenschaft Heuweg in Aarau schreitet voran. Die Baubewilligung ist rechtskräftig, der Baubeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen und die Fertigstellung für 2028 geplant. Ertrag und Rendite werden durch das Projekt deutlich steigen. In Schaffhausen wurde die Planung für die Umnutzung und Neupositionierung des Annex-Baus an der Bachstrasse fortgesetzt. Die Baueingabe ist im zweiten Halbjahr vorgesehen.

Positiver Ausblick

Die Fondsleitung ist für das Gesamtjahr 2026 des IMMOFONDS suburban positiv. Die Mietzinseinnahmen werden weiter zunehmen. Die Leerstandentwicklung dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte weiter normalisieren, sodass auch die Mietausfallrate sinken wird. Durch die Kapitalerhöhung im Frühling 2026 ist der Fonds zudem für die vorgesehene zusätzliche Erweiterung des Portfolios gerüstet. Das Ende Mai aufgenommene Kapital wurde bereits im Juni investiert und ist ab Juli ertragswirksam. Die Fondsleitung plant, die attraktive Ausschüttungspolitik fortzusetzen.

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. 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 2.8 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

Patrick Djizmedjian, Leiter Kommunikation / patrick.djizmedjian@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Kennzahlen Halbjahr 2026 (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	1 075 541	806 656	33.3%
Inventarwert pro Anteil in CHF	110.20	111.35	-1.0%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	105.00	106.00	-0.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	155.9	128.7	21.1%
Marktwert der Liegenschaften	160.9	133.7	20.3%
Gesamtfondsvermögen	162.9	135.3	20.4%
Fremdkapital	40.9	42.4	-3.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.4%	31.7%	-19.8%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.18%	1.29%	-8.5%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	2.0	0.7	183.3%
Nettofondsvermögen	118.5	89.8	31.9%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2.6	1.9	37.4%
Mietausfallrate ¹⁾	3.7%	3.9%	-6.3%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.3	0.2	46.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	2.0	1.2	67.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	2.0	1.2	67.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.00	2.60	15.4%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.7	2.4	13.4%
Ausschüttungsquote per 31.12.	88.7	85.4	3.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.6	1.4	22.2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.1	-3.2%
Anlagerendite	1.7	1.4	24.0%
Performance	1.7	1.4	23.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.4	67.7	-0.5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.32	0.34	-5.3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.46	0.44	5.3%

Umweltrelevante Kennzahlen²⁾

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	97.3	2.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	51.1	54.9	-6.9%
Energieverbrauch in MWh	2'611.0	2'116.1	23.4%
Energieintensität in kWh pro m2 EBF	113.2	98.8	14.6%
Treibhausgasemissionen in t CO2e, Scope 1+2	302.0	256.0	18.0%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO2e pro m2 EBF, Scope 1	10.9	8.8	23.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO2e pro m2 EBF, Scope 1+2	13.1	12.0	9.2%

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

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Wert der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Anleger eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.