IMMOFONDS steigert Gesamterfolg

11-09-2026

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS hat sich im Geschäftsjahr 2025/2026 um 10.1% auf CHF 2 805.3 Mio. erhöht. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 0.7% auf CHF 91.8 Mio. zu und der Gesamterfolg übertraf den Vorjahreswert mit CHF 176.4 Mio. um 30.2%. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.0% zum Schlusskurs per 30. Juni 2026. Die Performance belief sich auf 13.6%.

Zürich, 11. September 2026 – Der Schweizer Wohnungsmarkt wird weiterhin durch ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Gemäss dem jüngsten «Immobilienmarkt Monitor» der Zuger Kantonalbank bleibt der Wohnraum besonders in den wirtschaftlich starken Zentren und den Agglomerationen knapp. Die Leerstandsquote befindet sich vielerorts auf historisch tiefen Niveaus. Dies führt zu steigenden Marktmieten und einer hohen Vermietungssicherheit für bestehende Wohnimmobilien.

Mietzinseinnahmen nehmen erneut zu

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr richtete sich der Fokus des IMMOFONDS auf die Entwicklung der Bestandsliegenschaften. Der Fonds erwarb in Birsfelden eine ertragsstarke

gemischt genutzte Liegenschaft. Insgesamt erzielte der IMMOFONDS ein gutes Ergebnis. Der Ertrag nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0.8% leicht ab und belief sich auf CHF 92.4 Mio. Die Mietzinseinnahmen, die einen wesentlichen Anteil an den Erträgen ausmachen, wuchsen um 0.7% auf CHF 91.8 Mio. an. Die Entwicklung der Mietzinseinnahmen ist auf fertiggestellte Projekte und die getätigte Akquisition in Birsfelden sowie auf Vermietungserfolge zurückzuführen.

Auf der Kostenseite ergaben sich ein tieferer Aufwand für Unterhalt und Reparaturen (-10.0% auf CHF 6.3 Mio.) und ein höherer Betriebsaufwand (+8.3% auf CHF 3.6 Mio.).Die EBIT-Marge blieb unverändert bei 71.7%. Die Hypothekarzinsen sanken um 9.7% auf CHF 8.0 Mio. Verantwortlich dafür waren vorwiegend gesunkene Zinssätze und ein niedrigeres Finanzierungsvolumen. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beläuft sich auf 1.2%, was 17 Basispunkte weniger als im Vorjahr ist. Die gewichtete Restlaufzeit des Fremdkapitals nahm leicht ab und beträgt 3.56 Jahre.

Per Saldo resultierte ein Nettoertrag von CHF 50.0 Mio. (Vorjahr: CHF 51.7 Mio.). Die Abweichung ist fast ausschliesslich auf höhere Steuern zurückzuführen, die im Zusammenhang mit einer Praxisänderung der Steuerbehörden stehen. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Marktwertveränderungen, inkl. Liquidationssteuern) erreichten CHF 126.4 Mio. (Vorjahr: CHF 82.1 Mio.). Der Gesamterfolg stieg um 30.2% auf CHF 176.4 Mio. (Vorjahr CHF 135.5 Mio.).

Marktwert des Portfolios steigt um 10.1% an

Per 30. Juni 2026 wurde das Portfolio erstmals durch Jones Lang LaSalle AG, Zürich bewertet (vorher KPMG AG, Zürich). Der Marktwert des Portfolios stieg per Ende Juni 2026 um 10.1% auf CHF 2 805.3 Mio. an. Von der Zunahme entfallen knapp die Hälfte auf Investitionen. Das Bestandsportfolio wurde um 5.8% aufgewertet, was die höheren Erträge der Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität reflektiert.

Unveränderte Ausschüttung, starke Performance

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2026 für das Geschäftsjahr 2025/2026 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2026 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2026 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.0%. Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS lag per 30. Juni 2026 bei CHF 1 856.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1 732.1 Mio.). Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich von CHF 448.40 um 7.2% auf CHF 480.55. Die Anteile des IMMOFONDS beendeten das Geschäftsjahr 2025/2026 mit einem Börsenkurs von CHF 686 (+11.4%). Die Performance betrug 13.6% (Vorjahr: 19.9%), die Anlagerendite erhöhte sich auf 10.5% (Vorjahr: 8.5%).

ESG: CO_2-Ausstoss sinkt weiter

Die Teilnahme am Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB brachte dem IMMOFONDS 2025 mit einer Punktezahl von 88 (Vorjahr: 82) erneut vier Punkte ein. Die Dekarbonisierung des

Portfolios schritt auch im Kalenderjahr 2025 merklich voran. Der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch erhöhte sich per 31. Dezember 2025 auf 41.4% (Vorjahr: 33.00%). Bis 2030 soll der Anteil auf 60% steigen. Der CO_2-Ausstoss (Scope 1+2) sank um 13.4% auf 11.6 kg CO_2e pro m^2 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 nach wie vor Wankdorfcity 3 in Bern. Für das Geschäftsjahr 2026/2027 ist mit Investitionen von rund CHF 180 Mio. zu rechnen. Der Mietertrag dürfte den Vorjahreswert leicht übertreffen, vor allem aufgrund von Ganzjahreseffekten bei Zukäufen und fertiggestellten Sanierungen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Fondsleitung plant Kapitalerhöhung

Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG plant im November 2026, für den IMMOFONDS eine Kapitalerhöhung von rund CHF 200 Mio. durchzuführen. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung soll eine weitere Bauetappe im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern finanziert sowie der nachhaltige Ausbau des Liegenschaftsportfolios sichergestellt werden. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung und die genauen Emissionskonditionen werden rechtzeitig vor Beginn der Bezugs- und Zeichnungsfrist bekannt gegeben.