

Medienmitteilung

16. Anlegerversammlung der Immobilienanlagestiftung ECOREAL

ECOREAL verzeichnet erneut erfolgreiches Geschäftsjahr

Die Immobilienanlagestiftung ECOREAL blickt auf ein positives Geschäftsjahr 2024/25 zurück. Anlässlich der 16. ordentlichen Anlegerversammlung vom 3. Dezember 2025 präsentierten Vertreter des Führungsteams die wichtigsten Ereignisse und Resultate der Berichtsperiode. Im Rahmen der Beschlussfassung genehmigte die Anlegerschaft die Anträge des Stiftungsrates einstimmig. Alle Mitglieder des Gremiums wurden für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen im Geschäftsjahr 2024/25

Anlagegruppe SUISSECORE PLUS (Wohnimmobilien)

- Gesamtvermögen: Steigerung um 11.3% respektive CHF 157 Mio. auf CHF 1'549 Mio.
- Anlagerendite: Steigerung um 43% von 3.40 % auf 4.87 %
- TER_{ISA} GAV: stabil und im Branchenvergleich tief bei 0.36 %
- Mietausfallquote: Senkung von 4.28 % auf 2.93 %

Anlagegruppe SuisseSELECT (Spezial- und Gewerbeimmobilien)

- Gesamtvermögen: Steigerung um 11.6% respektive CHF 67 Mio. auf CHF 641 Mio.
- Anlagerendite: Steigerung um 23% von 3.35 % auf 4.34 %
- TER_{ISA} GAV: stabil und im Branchenvergleich tief bei 0.38 %
- Mietausfallquote: Senkung von 8.88 % auf 6.46 %

Zürich, 4. Dezember 2025 – Stiftungsratspräsident Christian Felix, CEO Peer Kocur und CFO Beat Bachmann präsentierten an der gestrigen 16. Anlegerversammlung die operativen und finanziellen Höhepunkte der Berichtsperiode 2024/25 der ECOREAL Schweizerische Immobilienanlagestiftung («ECOREAL»). In seiner Einleitung ging Christian Felix auf einen strategischen Wachstumsschritt, die erfreulichen Kennzahlen des Geschäftsbeschlusses und das spürbare Vertrauen der Anlegerschaft ein. «Die ECOREAL war bei der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie im Berichtsjahr erfolgreich und konnte mit dem Erwerb von 14 Objekten in der Deutsch- sowie der Westschweiz ihr Gesamtvermögen auf über CHF 2 Mrd. steigern und die Qualität beider Anlagegruppen nochmals stärken», so Christian Felix. Der Stiftungsratspräsident zeigte sich zudem erfreut über den im Branchenvergleich erneut tiefen und im Vorjahresvergleich stabilen TER_{ISA} GAV von 0.36% (SUISSECORE PLUS) bzw. 0.38% (SuisseSELECT). «Eine stabile und kompetitive Betriebsaufwandquote ist eine unserer strategischen Vorgaben und ein klares Differenzierungsmerkmal im Markt», so der

Stiftungsratspräsident. Die Ausrichtung der ECOREAL und ihr Leistungsausweis über mehrere Jahre hinweg werden von den Anlegerinnen und Anlegern honoriert: «Wir verzeichneten in der Berichtsperiode nicht nur keine Kündigung von Ansprüchen, sondern durften auch 14 neue Vorsorgeeinrichtungen bei uns begrüssen.»

Aktives Portfolio Management als Erfolgsfaktor

CEO Peer Kocur betonte in seinem Rückblick die Bedeutung des aktiven Portfolio Managements. Das ECOREAL-Team devestierte als Portfolioberichtigungsmassnahme ein Objekt im Tessin, integrierte die erwähnten Zukäufe, investierte rund CHF 21 Mio. in Sanierungs- und Nachhaltigkeitsmassnahmen und trieb gleichzeitig eine grosse Quartierentwicklung voran. «Wir planen für die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schönenwerd und dem benachbarten Grundeigentümer ein neues Wohnquartier direkt an der Aare», so der CEO. Das Vorhaben mit dem Projektnamen «Im Aaregarten» umfasst ein prognostiziertes Investitionsvolumen von CHF 77 Mio. und wird die Mietertragsbasis der ECOREAL mittelfristig substanziell stärken. Das Richtprojekt wurde im Frühsommer 2025 vom Gemeinderat gutgeheissen und Ende September 2025 der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Als nächster Schritt folgt im Jahr 2026 das Gestaltungsplanverfahren – der Baubeginn wird voraussichtlich im Jahr 2028 erfolgen. Die Wachstumsstrategie setzten Peer Kocur und sein Team im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres erfolgreich fort: Die Anlagestiftung erwarb weitere Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 39 Mio.

Deutliche Reduktion der Mietausfallquote

Eine erfreuliche Entwicklung konnte Peer Kocur auch beim Leerstand im Portfolio vermelden: Die Mietausfallquote liegt bei 2.88% (SUISSECORE PLUS) bzw. bei 6.46% (SUISSESELECT) und damit unter bzw. auf dem Niveau der Mitbewerber. «Dieses Ergebnis widerspiegelt die starke operative Leistung unseres Asset und Portfolio Managements und unser Fokus auf Portfolioqualität», so der CEO.

Starkes Finanzergebnis 2024/25

CFO Beat Bachmann präsentierte den anwesenden Anlegerinnen und Anlegern das Finanzergebnis der ECOREAL. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS wuchs um 11.3% und beläuft sich per 30. September 2025 auf CHF 1'549 Mio.; die Anlagegruppe SuisseSELECT umfasst ein Gesamtvermögen von CHF 641 Mio., was einer Zunahme um 11.6% entspricht. Als Folge der Fertigstellung der beiden grossen Neubauprojekte Freiley in Zürich (ZH) und Al Pianton in Bellinzona (TI) sowie der Zukäufe konnte der Netto-Mietertrag in beiden Anlagegruppen deutlich gesteigert werden – er beläuft sich auf CHF 58.2 Mio. (+16.3%) in der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS bzw. auf CHF 32.7 Mio. (+10.2%) im Produkt SuisseSELECT. Daraus resultierte ein Gesamterfolg von CHF 69.0 Mio. (+57.8%) bzw. von 24.7 Mio. (+30.9%).

Überzeugende Performance

Die Performance der ECOREAL war mit Anlagerenditen von 4.87% (Vorjahr 3.40%) im Produkt SUISSECORE PLUS sowie 4.34% (Vorjahr 3.35%) in der Anlagegruppe SUISESELECT überzeugend, so der CFO. «Unsere Renditen liegen im Peervergleich im oberen Viertel.»

Finanzierungspolitik

In der Anlagegruppe SUISESELECT wurde zusätzlich zu Kapitalzeichnungen von CHF 16 Mio. das attraktive Zinsumfeld für Investitionen genutzt und die Fremdfinanzierungsquote auf 5.16% (Vorjahr 1.28%) erhöht. In der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS konnten im Berichtsjahr Kapitalzeichnungen im Umfang von CHF 88 Mio. verbucht werden – bei einer Fremdkapitalquote von weiterhin 0%.

Einstimmige Beschlussfassung

Im Anschluss an die Informationen aus dem Stiftungsrat und der Geschäftsleitung schritten die Anlegerinnen und Anleger zur Beschlussfassung. Sie genehmigten alle Anträge des Stiftungsrates mit hoher Zustimmung. Die zur Wiederwahl stehenden sechs Mitglieder des Gre-
miums wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt.

Ausblick

Der Stiftungsrat, die Anlagekommission und die Geschäftsleitung sind für das neue Ge-
schäftsjahr zuversichtlich und schätzen das Marktumfeld weiterhin als positiv ein, wobei
sie die politischen Rahmenbedingungen – insbesondere den zunehmenden Regulierungs-
druck – sowie die volkswirtschaftlichen Unsicherheiten aufmerksam beobachten werden.
Unabhängig vom Umfeld werden die Anlagegruppen aktiv bewirtschaftet und Investiti-
onschancen genutzt. Für die ECOREAL gilt mehr denn je: Ein fairer und partnerschaftli-
cher Umgang mit den Mieterinnen und Mietern, eine konsequente Qualitätsorientierung
sowie der Fokus auf das Wesentliche – namentlich das Akquirieren, Entwickeln, Bewirt-
schaften und Vermieten von Liegenschaften – sind die Voraussetzungen, um das Gesamt-
portfolio weiter zu stärken und stabile Ergebnisse zu erzielen.

Kontakt für Medien

Rita Silvestri

office@ecoreal.ch

+41 44 209 70 41