

Medienmitteilung

IMMOFONDS / Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025

IMMOFONDS mit starkem Resultat im ersten Halbjahr 2025/2026

Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr 2025/2026 die Mietzinseinnahmen auf CHF 46.2 Mio. weiter gesteigert und bestätigt so seine stabile Ertragsbasis. Der Wert des Gesamtfondsvermögens nahm im Vergleich zum 30. Juni 2025 um 2.8% auf CHF 2.6 Mrd. zu. Die Performance des Fonds betrug 11.9%.

Zürich, 23. Februar 2026 – Die Mietzinseinnahmen entwickelten sich auch im ersten Halbjahr 2025/2026 positiv und stiegen auf CHF 46.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 45.5 Mio.). Im ersten Halbjahr verharrte die Mietausfallrate mit 1.7% weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahresperiode: 1.7%). Das Total der Erträge verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht und betrug CHF 46.4 Mio. (Vorjahr: CHF 47.0 Mio.). Dies ist insbesondere auf den Wegfall vom Ertrag aus «Einkauf in laufende Erträge» von rund CHF 1.2 Mio. zurückzuführen, da im Vergleich zum Vorjahr in der vorliegenden Berichtsperiode keine Kapitalerhöhung stattfand. Das Total der Aufwendungen reduzierte sich auf CHF 20.4 Mio. (Vorjahr: CHF 20.9 Mio.). Gesamthaft belief sich der Nettoertrag wie auch der Gesamterfolg auf CHF 26.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 26.1 Mio.).

Diversifiziertes Portfolio mit Ertragskraft

Der Fokus der Fondsleitung richtet sich weiterhin auf ein aktives Management und auf die Stärkung der Portfolioqualität, indem vorhandene Potenziale entwickelt werden. Der Fonds erwarb im vierten Quartal 2025 eine gemischt genutzte Liegenschaft in Birsfelden, welche im zweiten Halbjahr der Berichtsperiode 2025/2026 ertragswirksam wird. Ende 2025 zählte das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2.6 Mrd. (+2.8%), wobei die Veränderungen im Wesentlichen auf die Akquisition in Birsfelden zurückzuführen sind.

Projekte sind auf Kurs

Der Baufortschritt im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern verläuft nach Plan. Bis 2029 entstehen rund 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für 3 000 Arbeitsplätze. Derzeit werden die bestehende Shedhalle und das Magazingebäude saniert. Die Sanierung wird bis Mitte 2027 abgeschlossen sein. Parallel dazu sind die Tiefbauarbeiten für die Neubauten im Gang. Der Bezug der ersten Wohnbauten ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen.

Im Herbst 2025 hat der Fonds Baubewilligungen für Projekte in Zürich (Konradstrasse), Lausanne (Chemin de Bonne-Espérance), Prilly (Avenue de Chantegrive) und La Tour-de-Peilz (Route de St-Maurice) erhalten. Insgesamt entstehen dank diesen Projekten rund 150 Wohnungen. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen und bis 2028 abgeschlossen sein. Weitere Projekte sind initiiert und befinden sich in der frühen Planung.

Für die Liegenschaft an der Nansenstrasse in Zürich wurde im November 2025 das Baugesuch für eine Gesamtanierung mit Aufstockung eingereicht. In Uster wurde die energetische Sanierung der Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse/Oberlandstrasse abgeschlossen.

Nachhaltigkeit – Dekarbonisierung weiterhin zentral

Der IMMOFONDS investiert nachhaltig und berücksichtigt die Klima-Ausrichtung und die ESG-Integration als nachhaltige Anlageansätze. Auch im ersten Halbjahr 2025/2026 wurden weitere Schritte zur Dekarbonisierung des Portfolios umgesetzt. Insgesamt wurden nachhaltige Heizungen für über 245 Wohnungen und 6 PV-Anlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 550 kWp in Betrieb genommen.

Der IMMOFONDS nahm 2025 zum zweiten Mal am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil und konnte mit 88 Punkten (Vorjahr 82 Punkte) die 4-Sterne-Bewertung bestätigen.

Starke Performance

Der IMMOFONDS schüttete im September 2025 erneut eine Dividende von CHF 13.50 pro Anteil aus, was im Bezug zum Börsenkurs vom 30. Juni 2025 einer Ausschüttungsrendite von 2.2% entspricht. Ende 2025 betrug der Schlusskurs CHF 676.00 pro Anteil (+9.7%). Die Performance für das erste Halbjahr 2025/2026 belief sich auf 11.9%.

Ausblick bleibt stabil

Die Fondsleitung geht davon aus, dass die Akquisition von Birsfelden positiv zum Ertrag beisteuern wird. Gesamthaft wird für den IMMOFONDS ein Mietertrag über dem Vorjahr erwartet. Aufgrund substanzieller Investitionen in bestehende und geplante Bauprojekte wird die Verschuldung ansteigen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

**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 2.8 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

solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS / Kennzahlen 1. Halbjahr 2025/2026

(ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2025	30.06.2025	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 862 698	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	441.65	448.40	-1.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	420.00	426.00	-1.4%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	676.00	632.00	7.0%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	617.00	518.00	19.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	676.00	616.00	9.7%
Agio/Disagio	53.1%	37.4%	42.0%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 793.7	1 741.9	3.0%
Marktwert der Liegenschaften	2 600.1	2 548.3	2.0%
Gesamtfondsvermögen	2 643.0	2 571.0	2.8%
Fremdkapital	669.4	571.1	17.2%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	22.4%	14.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.20%	1.37%	-12.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.14	3.64	13.7%
Nettofondsvermögen	1 705.9	1 732.1	-1.5%
Börsenkapitalisierung	2 611.2	2 379.4	9.7%

	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46.2	45.5	1.4%
Mietausfallrate ¹⁾	1.7%	1.7%	2.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3.4	3.7	-9.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	26.0	26.1	-0.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	26.0	26.1	-0.7%

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	99.9	0.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.5	1.6	-5.7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.2	-7.9%
Anlagerendite	1.6	1.7	-6.4%
Performance	11.9	13.4	-11.1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.1	73.0	-1.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.31	-0.6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.32	0.36	-10.4%

Umweltrelevante Kennzahlen ²⁾	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme 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.