

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Jahresbericht per 31. Dezember 2025

IMMOFONDS suburban erhöht Ausschüttung

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr mit einem starken Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um 17.4% auf CHF 4.3 Mio. Der Nettoertrag lag mit CHF 2.7 Mio. und einer Zunahme um 33.3% deutlich über dem Vorjahr. Das gute Ergebnis erlaubt eine um über 15% höhere Ausschüttung von CHF 3.00 je Anteil. Die Anlagerendite beträgt attraktive 6.1%.

Zürich, 02. März 2026 – Das Marktumfeld für Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien war 2025 stabil, nicht zuletzt deshalb, weil auch im vergangenen Jahr eine anhaltend hohe Zuwanderung verbunden mit einer geringen Bautätigkeit zu einer unverminderten Knappheit führte. Die Nachfrage war zudem von einer hohen Absorption von Leerständen sowie strikten Regulierung getrieben, was Opportunitäten ausserhalb der grossen Zentren bietet, wo der IMMOFONDS suburban investiert.

Im Anschluss an die erfolgreichen Kapitalerhöhungen vom Herbst 2024 und Frühjahr 2025 gelang es der Fondsleitung im vergangenen Berichtsjahr, das Portfolio strategiekonform weiter auszubauen und so die Ertragskraft des Fonds erfolgreich zu stärken.

Mietzinseinnahmen steigen erneut deutlich an

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Geschäftsjahr auf CHF 4.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.7 Mio.) und die Mietausfallrate lag bei 3.3% (Vorjahr: 2.3%). Hinzu kamen CHF 0.2 Mio. an zusätzlichen Erträgen im Zusammenhang mit dem Einkauf in laufende Erträge infolge einer Kapitalerhöhung. Die gesamten Erträge beliefen sich auf CHF 4.5 Mio. (Vorjahr: CHF 3.9 Mio.), was einer Zunahme von 16.1% entspricht.

Der Nettoertrag lag mit CHF 2.7 Mio. (Vorjahr: CHF 2.0 Mio.) deutlich über dem Vorjahr. Der Gesamterfolg wurde durch die Aufwertung der Liegenschaften positiv beeinflusst und betrug CHF 4.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.). Positiv beigetragen haben auf der Ertragsseite insbesondere die 2025 erworbenen vier Liegenschaften sowie die erzielten Vermietungserfolge. Die Aufwendungen lagen mit CHF 1.8 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) betrug CHF 135.3 Mio. (Vorjahr: CHF 98.6 Mio.), der Nettoinventarwert (NAV) bzw. das Nettofondsvermögen bezifferte sich auf CHF 89.8 Mio. (Vorjahr: CHF 72.5 Mio.) und die Fremdfinanzierungsquote belief sich auf 31.7% (Vorjahr: 25.0%). Die TER_{REF}(GAV) sank auf 0.65% (Vorjahr: 0.66%).

Deutlich höherer Marktwert

Per 31. Dezember 2025 betrug der von den unabhängigen Schätzungsexperten angewendete durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz für die Bestandsliegenschaften des IMMOFONDS suburban 3.72% (Vorjahr: 3.91%), bei einer Bandbreite von 3.45% bis 4.70% (Vorjahr: 3.75% bis 4.10%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz belief sich auf 2.72% (Vorjahr: 2.63%) mit einer Bandbreite von 2.45% bis 3.70% (Vorjahr: 2.47% bis 2.81%).

Das Portfolio konnte in der Berichtsperiode strategiekonform ausgebaut werden und umfasste Ende 2025 dreizehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 133.7 Mio. (Vorjahr: neun Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 97.2 Mio.). Der Wert der Bestandsliegenschaften nahm im Vergleich zum Vorjahr um 3.2% (+ CHF 3.2 Mio.) zu.

Erstmalige Teilnahme am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB

Per 31. Dezember 2025 Umweltrelevante Kennzahlen liegen per 31. Dezember 2025 noch nicht vor und werden detailliert im ESG-Bericht der Fondsleitung im Juni 2026 publiziert. Der IMMOFONDS suburban nahm 2025 das erste Mal am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil und erreichte dabei gute 83 Punkte sowie eine 3-Sterne-Bewertung.

Ausschüttung steigt auf CHF 3.00 pro Anteil

Im Mai 2025 wurde eine erfolgreiche Kapitalerhöhung im maximal angestrebten Umfang durchgeführt, wodurch dem IMMOFONDS suburban Neugelder in der Höhe von CHF 14.5 Mio. zugeflossen sind. Die Anzahl Anteile ist durch die Kapitalerhöhung von 672 213 auf 806 656 angestiegen. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil erhöhte sich auf CHF 111.35 (Vorjahr: CHF 107.90).

Das gute Resultat erlaubt es der Fondsleitung, die Ausschüttung um 40 Rappen auf CHF 3.00 pro Anteil (Vorjahr: CHF 2.60) zu erhöhen. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von attraktiven 2.7% (Vorjahr: 2.4%). Die Anlagerendite steigt von 5.3% auf 6.1%.

Positiver Ausblick

Aufgrund der 2025 erfolgten Akquisitionen rechnet die Fondsleitung im Geschäftsjahr 2026 mit deutlich höheren Erträgen. Gleichzeitig wurde mit dem Ausbau des Portfolios die Basis für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Fonds geschaffen. Die nachhaltige Transformation des Portfolios wird konsequent vorangetrieben. Für 2026 ist für mehrere Liegenschaften der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Kapitalerhöhung über rund CHF 30 Mio. geplant

Der IMMOFONDS suburban hat 2025 die Grundlage für das weitere Wachstum gelegt und ist solid aufgestellt. Die Akquisitionspipeline ist mit strategiekonformen Objekten gefüllt.

Zur Finanzierung des Fondswachstums plant die Fondsleitung, im zweiten Quartal 2026 eine Kapitalerhöhung über rund CHF 30 Mio. durchzuführen. «Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung können wir das Portfolio mit geeigneten Liegenschaften erweitern und für die Anleger Mehrwert schaffen», erläutert Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG.

Präsentation für Anleger

Am 2. März 2026 um 8.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2025 im Rahmen eines «Anleger Znüni». Die Präsentation findet im Hotel Gotthard in Zürich statt.

Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Montag, 2. März 2026, 8.00 bis 10.00 Uhr Hotel Gotthard, Zürich	«Anleger Znüni» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2025
18. März 2026	Ex-Tag
20. März 2026	Valutatag Ausschüttung

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 Geschäftsjahr 2025

Eckdaten	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	806 656	672 213	20.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	111.35	107.90	3.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	106.00	103.00	2.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	128.7	95.0	35.6%
Marktwert der Liegenschaften	133.7	97.2	37.5%
Gesamtfondsvermögen	135.3	98.6	37.2%
Fremdkapital	42.4	24.3	74.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	31.7%	25.0%	26.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.29%	1.58%	-18.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.7	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	89.8	72.5	23.8%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4.3	3.7	17.4%
Mietausfallrate ¹⁾	3.3%	2.3%	44.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.4	0.4	-4.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	2.7	2.0	33.3%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2.2	1.1	101.2%
Gesamterfolg	4.9	3.1	56.6%

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	11.8%
Ausschüttungsquote per 31.12.	88.7	85.4	3.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.6	4.4	27.6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.3	4.1	4.2%
Anlagerendite	6.1	5.3	15.6%
Performance	6.1	5.2	15.3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.6	68.2	2.0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-2.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.93	1.00	-6.7%

Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3), 4)}

Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	54.9	25.2	117.9%
Energieverbrauch in MWh	2'116.1	2'463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m2 EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m2 EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m2 EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

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

³⁾ Vorjahreswerte angepasst

⁴⁾ Die Publikation der Daten per 31.12.2025 erfolgt im Sommer 2026.

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.