Pressemitteilung - Baden, 15. Juli 2025

Sichere Renditen: Geschäftsabschlüsse der Investitionsgesellschaften ImmoVision 1, 2 und 3

Die Markstein Advisory AG betreut im Namen von verschiedenen Investorengruppen Immobilien im Wert von rund CHF 1 Mrd.

Mit massgeschneiderten Strategien bietet das Unternehmen privaten und institutionellen Anlegern umfassende Dienstleistungen im Portfolio- und Assetmanagement – von der Analyse über die Strategieentwicklung bis hin zur gesamtheitlichen Führung von Immobilienportfolios und -gesellschaften.

Die Investitionsgesellschaften ImmoVision 1, 2 und 3 sind Immobilienwohnportfolios mit verschiedenen Ausrichtungen. ImmoVision 1 und 3 sind thesaurierende Produkte, deren Wachstum hauptsächlich mit Neubauten erzielt wird. In der ImmoVision 2 hingegen wird eine jährliche Dividende ausgeschüttet – und das Einlagekapital ist im Verhältnis zu den anderen beiden kleiner.

ImmoVision1 AG steigert Mietertrag und erzielt Unternehmenserfolg von CHF 7.6 Mio. im Geschäftsjahr 2024.

Die ImmoVision1 AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Der Mietertrag konnte deutlich gesteigert werden – massgeblich beeinflusst durch die Liegenschaften in Niederglatt und Herzogenbuchsee, die erstmals über das gesamte Jahr Erträge beitrugen. Zusätzlich wirkten sich gestiegene Mietpreise positiv auf die Ertragslage aus. Neuvermietungen konnten zu höheren Marktmieten abgeschlossen werden, und auch die Anpassung der Bestandsmieten infolge der Referenzzinserhöhung führte zu zusätzlichen Einnahmen.

Die erfolgreiche Vermietungspraxis ermöglichte eine Anhebung der Marktmieten, was eine entsprechende Aufwertung der Marktwerte nach sich zog. Ein weiterer positiver Ergebnisbeitrag resultierte aus der Veräusserung einer Wohnüberbauung in Schaffhausen.

Der Unternehmenserfolg auf Basis der Marktwerte beläuft sich im Jahr 2024 auf CHF 7.6 Mio., was einer gewichteten Eigenkapitalrendite von 8.0% entspricht. Der Marktwert aller Renditeliegenschaften (exklusive Projekte und Anlagen im Bau) beträgt per Bilanzstichtag CHF 229.5 Mio. und weist eine Bruttoaufwertung von 1.5% aus.

ImmoVision2 AG erzielt Unternehmenserfolg von CHF 5.3 Mio. – Portfolioaufwertung trotz Veräusserung.

Die ImmoVision2 AG konnte im Geschäftsjahr 2024 trotz einer gezielten Portfoliobereinigung ihre Ertragslage weiter verbessern. Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte wurde eine Liegenschaft in Oetwil am See ZH erfolgreich und gewinnbringend veräussert. Dennoch stiegen die Mieterträge im Vergleich zum Vorjahr weiter an.
Der Anstieg der Mietpreise wirkte sich positiv auf die Einnahmesituation aus: Neuvermietungen konnten zu höheren Mieten abgeschlossen werden, während auch die Anpassung bestehender Mietverhältnisse aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes zu zusätzlichen Erträgen führte. Diese Entwicklungen fanden Eingang in die Jahresendbewertungen, wodurch – trotz vereinzelter Erhöhungen bei den Diskontierungssätzen – eine leichte Aufwertung des Portfolios resultierte.

Der Unternehmenserfolg auf Basis der Marktwerte belief sich im Jahr 2024 auf CHF 5.3 Mio., was einer gewichteten Eigenkapitalrendite von 6.4% entspricht. Der Marktwert des Portfolios der ImmoVision2 AG, inklusive der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG, betrug per Bilanzstichtag CHF 218.4 Mio. Die Bruttoaufwertung lag bei 0.6%.

ImmoVision3 AG steigert Mietertrag durch Neubauprojekt und Zinserhöhung – Unternehmenserfolg bei CHF 1.0 Mio.

Die ImmoVision3 AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 einen deutlichen Anstieg der Mieterträge. Haupttreiber dieser positiven Entwicklung war die Fertigstellung des Neubauprojekts in Stein am Rhein SH, das seit November 2024 vollständig vermietet ist. Mit der Erstvermietung der 41 neu erstellten Wohnungen wurde die Liegenschaft in der Berichtsperiode erstmals ertragswirksam und leistete einen wesentlichen Beitrag zum Mietertragswachstum.

Zusätzlich führte die Erhöhung des Referenzzinssatzes zu höheren Mietzinseinnahmen bei den bestehenden Mietverhältnissen. Die Überführung des Neubaus in das Portfolio der Renditeliegenschaften resultierte zudem in einem Einwertungsgewinn.

Der Unternehmenserfolg 2024 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 1.0 Mio., was einer gewichteten Eigenkapitalrendite von 4.8% entspricht. Der Marktwert sämtlicher Renditeliegenschaften – exklusive Projekte und Anlagen im Bau – beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 38.7 Mio. und reflektiert eine Bruttoaufwertung von 2.5%.

Bildlegende: Liegenschaft in Niederglatt aus dem Portfolio der ImmoVision1.

Mehr Information zu den Gesellschaften:

https://www.immovision1.ch/
https://www.immovision2.ch/
https://www.immovision3.ch/

Kontakt für Fragen:

Philipp Ricklin
CEO Markstein Advisory AG
+41 56 203 50 46
+41 79 174 15 48
philipp.ricklin@markstein.ch