



## IMMOFONDS suburban im ersten Halbjahr 2024 mit deutlicher Ertragssteigerung

27-08-2024

Der IMMOFONDS suburban hat sich im ersten Halbjahr 2024 in einem dynamischen Wohnimmobilienmarkt erfolgreich behauptet. Der Nettoertrag stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 21% auf CHF 0.7 Mio. Der Gesamterfolg lag mit CHF 1.3 Mio. klar über dem Vorjahreswert. Per 30. Juni 2024 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 95.9 Mio.

Zürich, 27. August 2024 – Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste zum Stichtag sieben Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften beinhalten insgesamt 197 Wohnungen und gut 2000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

### Deutlicher Ertragsanstieg

Die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr erreichten CHF 1.8 Mio. (im Vorjahr CHF 1.5 Mio.). Der Zuwachs um 25% ist vor allem auf die im Herbst 2023 erworbene Liegenschaft in Ebikon und auf



referenzzinssatzbedingte Mietzinserhöhungen zurückzuführen. Durch zusätzliche Vermietungserfolge konnte der Leerstand bei rund 2% stabilisiert und der Mietzinsausfall von 5.3% auf 2.4% gesenkt werden. Der jährliche Sollmietertrag beträgt CHF 3.8 Mio.

Der IMMOFONDS suburban schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einem Nettoertrag von CHF 0.7 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 1.3 Mio. ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 4.0%, die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 41.1%.

Im Hinblick auf die im zweiten Halbjahr 2024 geplante Kapitalerhöhung hat die Fondsleitung eine

Zwischenbewertung des Portfolios durch einen unabhängigen Schätzer veranlasst. Demnach hat das Portfolio einen Marktwert von CHF 95.9 Mio. Das entspricht einem Plus von 1.1% im Vergleich zu Ende 2023. Der Wert übertrifft die Anschaffungskosten um CHF 1.4 Mio. Der nominale Diskontierungssatz liegt im Durchschnitt unverändert bei 3.91%.

Das Gesamtfondsvermögen des IMMOFONDS suburban beträgt per 30. Juni 2024 CHF 97.3 Mio., das Nettofondsvermögen (Net Asset Value, NAV) beläuft sich auf CHF 56.5 Mio. Seit der Lancierung des IMMOFONDS suburban ist der NAV pro Anteil 5.1% auf CHF 105.15 gestiegen. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.25 (2023: CHF 2.15) ausgeschüttet. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 2.3%.

## Strategie mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an

Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage. Ergänzend sind Anlagen in Gewerbeliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich.

Bei allen Investitionen werden die Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt. Neu ins Portfolio aufgenommene Liegenschaften sollen innerhalb von zehn Jahren ab Akquisition ESG-konform transformiert werden. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1).

Im ersten Halbjahr 2024 wurde in Niederrohrdorf eine Photovoltaikanlage mit 67 kWp in Betrieb genommen. In Bellinzona wurde die Umgebung der Liegenschaft neugestaltet und die Fassade begrünt.

Für die Liegenschaft Aarau Heuweg wurde ein Projekt für eine Gesamtsanierung mit Verdichtung ausgearbeitet. Mit dem Bau soll 2025 begonnen werden. Das Vorhaben wird zu einer Ertrags- und Renditesteigerung ab 2026 führen.

## Erfreulicher Jahresabschluss zu erwarten

Die Ausgangslage für die Entwicklung des IMMOFONDS suburban im zweiten Halbjahr ist gut: Die rückläufige Inflation, die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie die dank



anhaltendem Bevölkerungswachstum nach wie vor robuste Nachfrage bilden dazu die Grundlage. Von einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen ist auszugehen, da der höhere Referenzzinssatz voll zum Tragen kommen wird und sich der Leerstand des IMMOFONDS suburban um 2% stabilisieren dürfte. Da der Fonds ausschliesslich kurzfristig finanziert ist, werden sich allfällige weitere Leitzinssenkungen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken. Die Fondsleitung rechnet mit einem verbesserten Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr. Das wird eine Ausschüttung zumindest auf Vorjahreshöhe erlauben.

## **Information zur geplanten Kapitalerhöhung**

Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG plant im September 2024 eine Kapitalerhöhung des IMMOFONDS suburban in der Grössenordnung von rund CHF 15 Mio. durchzuführen. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen zum Abbau der Verschuldung und für den weiteren Aufbau des Portfolios verwendet werden. Zudem ist die Umsetzung weiterer ESG-Massnahmen vorgesehen. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung werden kurz vor Beginn der Zeichnungsfrist Anfang September 2024 bekannt geben.