



IMMOFONDS

asset management



IMMOFONDS suburban mit erfolgreichem Jahr

04-03-2025

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. Der Nettoertrag nahm um 51% zu und betrug CHF 2.0 Mio. Die Ausschüttung wird um 35 Rappen auf CHF 2.60 je Anteil erhöht. Per 31. Dezember 2024 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 97.2 Mio.

Zürich, 04. März 2025 – Für den IMMOFONDS suburban war das Geschäftsjahr 2024 ein Jahr der erfolgreichen Konsolidierung. Nach der gelungenen Kapitalerhöhung vom Herbst 2024 verfügt der Fonds über eine solide Basis für die weitere Entwicklung.

Deutlich höhere Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen stiegen 2024 um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.2 Mio.). Die Zunahme ist auf drei Faktoren zurückzuführen. So war die Liegenschaft in Ebikon erstmals über ein volles Jahr ertragswirksam. Zudem konnten die Mietzinse im Portfolio wegen des höheren Referenzzinssatzes nach oben angepasst werden. Dazu kamen die Vermietungserfolge, die den Mietzinsausfall von 3.5% auf 2.3% drückten. Die gesamten Einnahmen betrugen CHF 3.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.3 Mio.), was ein Plus von 19.7% gemessen am Vorjahr bedeutet. Die betriebliche Marge auf Stufe EBIT nahm von 65.6% auf 68.2% zu.



Der Nettoertrag lag mit CHF 2.0 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 1.4 Mio. Die Aufwertung der Liegenschaften um CHF 1.1 Mio. führte zu einem Gesamterfolg in Höhe von CHF 3.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.).

Der Marktwert des Portfolios betrug Ende 2024 CHF 97.2 Mio. (Vorjahr: CHF 94.9 Mio.) und lag damit CHF 2.2 Mio. über den kumulierten Anschaffungskosten. Der innere Wert (NAV) des Portfolios er-reichte CHF 72.5 Mio. (Vorjahr: CHF 56.5 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote nahm dank Mitteln aus der Kapitalerhöhung von 40.5% auf 25% ab.

Fortschritte in der Dekarbonisierung des Portfolios

Die im Vorjahr umgesetzten ESG-Massnahmen zeigten Wirkung. Die Intensität von Treibhaugasemissionen (Scope 1+2) konnte dank der kontinuierlichen Umstellung auf eine erneuerbare Energieversorgung und des sinkenden Verbrauchs um 20%, von 15 kg auf 12 kg CO₂e pro m² EBF gesenkt werden.

Höhere Ausschüttung

Durch die Kapitalerhöhung vom September 2024 flossen dem Fonds Neugelder in Höhe von CHF 14.4 Mio. zu. Die Anzahl der Anteile ist entsprechend von 537 771 auf 672 213 gestiegen. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil stieg um 2.7% von CHF 105.05 auf CHF 107.90. Der Fonds schüttet für 2024 auf der Basis der operativen Fortschritte CHF 2.60 (Vorjahr: CHF 2.25) je Anteil aus. Die Ausschüttungsrendite stieg von 2.1% auf 2.4%. Die Anlagerendite betrug 5.3%

Erfreulicher Ausblick

Insgesamt ist der IMMOFONDS suburban auf gutem Weg. Durch die Kapitalerhöhung reduzierte sich die Verschuldung auf unter 30%. Nach dem Bilanzstichtag wurde eine weitere Wohnliegenschaft in Steffisburg im Kanton Bern erworben. Das Portfolio umfasst nun zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von über CHF 100 Mio. Damit werden die regulatorischen Anforderungen vollumfänglich erfüllt.

Die nachhaltige Transformation des Portfolios gemäss ESG-Strategie wird fortgesetzt. Bieten sich attraktive Chancen, soll das Portfolio des IMMOFONDS suburban weiter ausgebaut werden. Dazu werden auch Kapitalerhöhungen in Erwägung gezogen.