



IMMOFONDS

asset management



IMMOFONDS, seit 70 Jahren Mut und Visionen: Eine Schweizer Erfolgsgeschichte feiert Jubiläum

01-07-2025

1955 mit vier Liegenschaften gestartet, zählt der IMMOFONDS heute rund 140 Immobilien. 2025 steht exemplarisch für Wachstum und Werte: Im Mai erfolgte der Spatenstich für das nächste visionäre Projekt, Wankdorfcity 3 in Bern. Zum Jubiläum macht die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG den Anlegern, Freunden und weiteren Interessierten ein besonderes Geschenk: Die IMMOFONDS Property Trails in Zürich und Zug, die das Portfolio und die Geschichte des Fonds erlebbar machen.

Zürich, 01. Juli 2025 – Seit sieben Jahrzehnten stehen der IMMOFONDS und die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG für eine klare Vision: Wohnraum schaffen, der bleibt – für Bewohnerinnen und Bewohner, für Anlegerinnen und Anleger. In einer von Zyklen geprägten Branche setzt das Unternehmen auf Beständigkeit, Qualität und eine langfristige Perspektive. Investiert wird gezielt in Schweizer Wohnimmobilien, mit Fokus auf konjunkturresistente Liegenschaften, nachhaltige Entwicklung und energetische Aufwertung.

70 Jahre nach der Gründung führt ein schlankes, erfahrenes Team zwei Anlageprodukte: den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Für beide Fonds orientiert



sich das Management gleichermaßen an den Bedürfnissen von Mieterschaft und Markt wie an der Überzeugung, dass sich mit der Entwicklung von wertbeständigen Liegenschaften verlässliche Einkünfte erzielen lassen.

Die 70 Jahre Unternehmens- und Fondsgeschichte sind auch eine Zeitreise durch die Schweizer Geschichte. Sie erzählen von Höhen und Tiefen, von Wachstum und Wandel, immer wieder von Aufbruch und unternehmerischem Mut, von Möglichem und Unmöglichem.

Die Chance der Zeit erkannt

IMMOFONDS entsprang einer visionären Idee am Cheminée. Der Treuhänder Hans Jenny traf sich in seinem Haus mit dem Unternehmer Bruno Stefanini, mit dem er geschäftlich und freundschaftlich verbunden war, und mit dem Bankier Hermann Wild (Handelsbank). Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs 1945 war die Schweizer Bevölkerung innert zehn Jahren um 500 000 Menschen auf fünf Millionen angewachsen. Ein «Babyboom», zunehmende Immigration und steigende Wohnansprüche verdreifachten die Bautätigkeit schweizweit nahezu. Die drei Pioniere erkannten die Chance der Nachkriegszeit: Im Umfeld wachsender Wohnraumnachfrage wagten Jenny, Stefanini und Wild 1955 die Lancierung eines Immobilienfonds, um Anlegern stabile Erträge und dem Markt dringend benötigten Wohnraum zu bieten.

Stefanini ist die schillerndste Figur der drei Gründerväter, ein legendärer Winterthurer Immobilienbesitzer. Anlässlich seines 100. Geburtstags und durchaus passend zum IMMOFONDS-Jubiläum ist ein Dokumentarfilm über ihn erschienen. «Die Hinterlassenschaft des Bruno Stefanini» war der Eröffnungsfilm der «Solothurner Filmtage» 2025. Als «Selfmade-Man» wird Stefanini im Film beschrieben, als Kunstmäzen und «manischer Sammler, der von General Guisans Mantel über Charlie Chaplins Melone bis zu Kaiserin Sissis Unterhose alles Mögliche und Unmögliche zusammenträgt».

Der Start mit vier Liegenschaften fiel bescheiden aus, doch nach zehn Jahren umfasste das IMMOFONDS-Portfolio schon rund 3500 Wohnungen, der Bilanzwert betrug 167 Millionen Franken. Trotz wirtschaftlichen Hürden – vom Baubeschluss der 1960er- über Ölkrise und Liquiditätsengpässe der 1970er-Jahre – bewies der Fonds stets Anpassungsfähigkeit und die Fondsleitung ein Gespür für vorausschauende Strategien. Ein Meilenstein war der Börsengang 1980, mit dem der IMMOFONDS die Stellung als vertrauenswürdiges Anlagegefäß festigte.

Stabilität trotz Sturm

Der grosse Durchbruch nach der Börsenkotierung liess zunächst auf sich warten. Erst Mitte der 1980er-Jahre kam mit einem Bauboom und günstigen Zinsen neuer Schwung auf. Die Euphorie endete, als Anfang der 1990er-Jahre die Immobilienblase platzte. Die Schweiz rutschte in eine Rezession, der Hypothekarzins stieg auf über sieben Prozent, Immobilienimperien gerieten ins Wanken – auch der IMMOFONDS war betroffen. Um Rücknahmen zu finanzieren, wurden Liegenschaften verkauft und Renovationen verschoben.



Dennoch schaffte es die Fondsleitung, durch vorausschauende Liquiditätssicherung und zuverlässige Ausschüttungspolitik die Stabilität des Fonds zu bewahren.

Ab 1993 entspannte sich die Lage. Die «Strategie 2000» setzte den Fokus auf Qualität, Langfristigkeit und wachstumsorientierte Planung. Bis zum Jahr 2000 erfolgten eine Konsolidierung des Portfolios und eine Stärkung der operativen Strukturen. Ein ambitioniertes Investitionsprogramm begründete den Aufstieg unter die führenden Schweizer Immobilienfonds. Heute umfasst das Portfolio des IMMOFONDS Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 2.4 Milliarden Franken.

Das Flair für vorausschauende Planung ist geblieben: IMMOFONDS investiert nachhaltig und hat das Ziel, bis 2045 vollumfänglich auf fossile Heizträger zu verzichten. Im Kern verfolgt die Fondsleitung für die kommenden Jahre das Ziel, das IMMOFONDS-Portfolio langfristig zu stärken – mit Transformationen und Sanierungen bestehender älterer Liegenschaften und gezielten Zukäufen innerhalb der Schweiz. Rund 700 Millionen Franken sollen in den nächsten zehn Jahren investiert werden, ein Grossteil davon fliesst in das Pionierprojekt Wankdorfcity 3.

Gespür für die «Stadt der Zukunft»

Alles Mögliche und Unmögliche – es ist vielleicht auch dieser Geist des 2018 verstorbenen Stefanini, der die Fondsleitung bis heute trägt und prägt. Mit dem IMMOFONDS-Projekt Wankdorfcity 3 geht sie abermals visionäre Wege. Im Berner Wankdorf-Quartier entsteht eine gestapelte Stadt, eine für die Schweiz neue und einzigartige Überbauung mit neun völlig unterschiedlichen und maximal 75 Meter hohen Gebäuden, mit gut 500 Wohnungen und 3000 Arbeitsplätzen. «Wankdorfcity 3 hat die Bedürfnisse der Stadt der Zukunft erkannt», sagte die Berner Regierungsrätin Evi Allemann am 16. Mai 2025 aus Anlass des Spatenstichs.

Wankdorfcity 3 ist ein Leuchtturmprojekt für Bern und den IMMOFONDS – doch all die anderen Liegenschaften, die der IMMOFONDS besitzt, sollen nicht in Vergessenheit geraten. Deshalb lanciert die Immofonds Asset Management zum 70-Jahre-Jubiläum ein Format, wie es in der Schweiz bisher nicht existiert: Die IMMOFONDS Property Trails. Die Property Trails in Zürich und Zug führen als Erlebniswege an mehreren IMMOFONDS-Liegenschaften vorbei und machen die Vielseitigkeit des Fonds-Portfolio zu Fuss und per Velo erlebbar. Die Gebäude haben allesamt etwas zu erzählen und sind nicht nur Fonds-, sondern auch ein Stück nationaler Bau- und Industriegeschichte. Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG, sagt: «Die Property Trails sind für uns mehr als nur ein Jubiläumsgeschenk – sie sind ein eindrücklicher Gang durch sieben Jahrzehnte Immobiliengeschichte. Wer ihnen folgt, begegnet Lebensräumen mit Charakter. Dafür steht IMMOFONDS seit jeher – wie auch für Nähe, Qualität und Beständigkeit.»

Der Zuger Property-Trail mit Start am Bahnhof Zug verbindet moderne Stadtlandschaften und landschaftliche Reize. Die Route führt zu strategisch gelegenen Wohnliegenschaften, die mit



IMMOFONDS

asset management

Bahnhofsnähe und solider Bauweise stille Zeitzeugen der Nachkriegsjahre sind – und am See entlang weiter nach Cham zu charmanten Quartieren mit Herz und Tradition, ökologisch aufgewertet, Nistplätze für Mauersegler inklusive.

Der Zürcher Property-Trail geht von der belebten Ambiance des Hauptbahnhofs bis zur Aussicht auf dem Zürichberg, vorbei an verdichteten Bauten als Ausdruck moderner Stadtentwicklung. Der Weg passiert aber auch ein Industrie- und Werkstattgebäude aus dem 19. Jahrhundert mit typischer Klinkersteinfassade und das «Haus zum Trottbaum», das älteste Gebäude des IMMOFONDS, im 14. Jahrhundert erstellt, 2018 denkmalgerecht saniert.

Und ebenfalls anzutreffen auf dem Zürcher Trail: drei Liegenschaften auf dem Grundstück einer ehemaligen Villa an der Hinterberg- und Susenbergstrasse. Die Mehrfamilienhäuser entstanden 1953; zwei Jahre später übernahm sie der soeben lancierte IMMOFONDS – und noch einmal 70 Jahre später stehen sie für die Beständigkeit und Verlässlichkeit von IMMOFONDS, gestern, heute, morgen.

Mehr Informationen:

IMMOFONDS Property Trails:

www.property-trails.ch

Der Dokumentarfilm über Bruno Stefanini ist auf der Plattform von SRF abrufbar:

<https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/die-hinterlassenschaft-des-bruno-stefanini?urn=urn:srf:video:bf3dee9b-17aa-4536-a4ac-a49a6fef5469>