



Laure Carrard, CIO, IMvestir Partners SA

29/01/2026 • Interview • ⌚ 6 min • Die Redaktion

«Fusionen, IPO, neue Produkte, Kapitalerhöhungen – der Markt wird auch 2026 dynamisch sein»

2025 war nicht nur ein hervorragendes Jahr für verbrieft Immobilienanlagen, sondern mit über 80 Kapitalerhöhungen, mehreren Fusionen sowie mit neuen Produkten und Börsengängen auch ein überaus aktives Jahr für den gesamten Markt. Dieser Trend dürfte auch 2026 anhalten, da zahlreiche Fonds wachsen und von einer nach wie vor hohen Nachfrage der Investoren profitieren wollen. Für die Fonds gibt es da aber ein grosses Problem, nämlich Liegenschaften zu finden, die korrekte Renditen abwerfen und in die es sich somit zu investieren lohnt. Vor diesem Hintergrund wird die Qualität der Asset Manager entscheidend sein.

Einen Fondsmanager zu befragen, um den Puls des Marktes zu fühlen, ist gut. Eine Spezialistin zu befragen, deren Arbeit gerade darin besteht, sämtliche Fonds am Markt zu analysieren, ist noch besser. Wir haben daher mit Laure Carrard, CIO der IMvestir Partners SA, eines auf indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz spezialisierten Beratungsunternehmens, gesprochen.

Laure Carrard, das Jahr 2025 war hervorragend. Was erwartet uns 2026?

Ich denke, dass 2026 im Grossen und Ganzen wieder ein positives und dynamisches Jahr wird. Viele Fonds kehren an den Kapitalmarkt zurück, mehrere Kapitalerhöhungen sind in Vorbereitung. Die Fondsmanager möchten aufgrund der angekündigten Fusionen und der weiteren Konsolidierung des Marktes Kapital aufnehmen und das Wachstum ihrer jeweiligen Produkte vorantreiben. Sie müssen eine Mindestgrösse erreichen, um nicht unter den Radar der Investoren zu rutschen und im Index verwässert zu werden. Gleichzeitig ist das Interesse der privaten und institutionellen Investoren an verbrieften Immobilien ungebrochen.

Im Jahr 2025 wurden mehrere neue Fonds aufgelegt. Andere wiederum gingen an die Börse. Wird diese Dynamik 2026 anhalten?

Wahrscheinlich. Am Markt sollen bekanntlich neue Produkte eingeführt werden. Diese verfolgen oft originelle Strategien, die in einem Umfeld stetig steigender Preise von Wohnimmobilien zu Renditen führen. Zudem gab es in den letzten Monaten bedeutende Umstrukturierungen am Markt, insbesondere die Zusammenlegung der UBS-Fonds, die 2026 anhalten wird, und die Fusion von Helvetia und Baloise. Für das Jahr 2026 ist mindestens ein Börsengang geplant, derjenige von MobiFonds. Kurzum: Der Markt bleibt auch 2026 dynamisch.

Zu dynamisch?

Ich wünschte mir, dass der Markt wieder eine Gesamtrendite nahe seinem historischen Durchschnitt von etwa 5 bis 6% p. a. erreicht. Das wäre für die Nachhaltigkeit des Sektors auf lange Sicht gesünder. Angesichts der aktuellen Wirtschaftsdaten und eines Spreads von mehr als 200 Basispunkten gegenüber den Eidgenossen ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass weiterhin viel Kapital in indirekte Immobilienanlagen fliesst, was sich in einer zweistelligen Performance niederschlagen könnte.

Im Jahr 2025 wurden sechs Börsengänge angekündigt. Wird dieser Trend anhalten?

In den letzten Jahren war tatsächlich ein klarer Trend der nicht kotierten Fonds hin zu einer Börsenkotierung zu beobachten. Dieser Trend wurde vor allem durch die Investoren befeuert, die Fonds mit grösserer Liquidität bevorzugen. Der Wunsch nach mehr Liquidität lässt sich insbesondere durch den raschen Anstieg der Zinsen 2022 erklären, ist aber auch darauf zurückzuführen, dass die Anleger immer noch vor Augen haben, wie schwer es in Stressphasen war, Anlagen abzustossen.

Für viele Fonds war die Ankündigung der Börsenkotierung auch eine Gelegenheit, zu wachsen. Das hat sich an der Zunahme der Kapitalerhöhungen vor dem Börsengang gezeigt. In den nächsten Monaten dürfte dieser Trend zu meinem grossen Bedauern anhalten, denn in unserem Netzwerk sind viele private Investoren auf der Suche nach nicht kotierten Fonds, in die sie investieren können – dies entweder, weil die Agios der kotierten Fonds zu hoch sind oder weil sie die Gesamtvolatilität ihres Portfolios glätten wollen.

Woran könnte dieses optimistische Szenario scheitern?

Angesichts des ungewissen geopolitischen Umfelds stellen makroökonomische Faktoren das Hauptrisiko dar. Die Fundamentaldaten des Schweizer Immobilienmarktes sind jedoch weiterhin ausgezeichnet und die Nachfrage der Anleger nach verbrieften Immobilienanlagen – die in Schweizer Franken gehandelt werden und eine durchschnittliche Rendite von 2,2% abwerfen – wird hoch bleiben. Auch bei kurzfristiger Volatilität werden Immobilien in der Asset Allocation prominent vertreten sein.

Und dies hat zur Folge, dass die Preise wie in den letzten Jahren weiter steigen werden. Die verbrieften Immobilienfonds wollen aber immer weiterwachsen. Wird das nicht zu einem Problem?

Es besteht tatsächlich eine Diskrepanz zwischen dem starken Wunsch der Manager, Kapital aufzunehmen und zu wachsen, und der Realität des Marktes, an dem Immobilien mit einer guten Rendite immer seltener werden.

Und was ist die Lösung?

Für ein Wachstum, das sich nicht negativ auf die Rendite auswirkt, müssen die Manager kreativer werden. Sie müssen beispielsweise in weniger zentrale, aber dennoch wirtschaftlich stabile Regionen mit niedrigen Leerstandsquoten investieren. Sie müssen zudem die Liegenschaften umbauen, um deren Potenzial auszuschöpfen. Für uns, die Fonds selektionieren, beginnt nun eine interessante Phase. Wir müssen genau prüfen, ob die Asset Manager mit Sorgfalt und Disziplin handeln und ob ihre Entscheidungen nicht die Rendite ihres Portfolios verwässern oder in diesem Wachstumswettlauf nicht die Strategie des Fonds verändern.

Besteht angesichts der hohen Preise nicht die Gefahr, dass das Interesse der Anleger für verbrieft Immobilienanlagen nachlässt?

Immobilien bleiben in einer Gesamtallokation ein sicherer Sachwert, der regelmässige Cashflows generiert. Zudem dürften die Zinsen niedrig bleiben. Der Handlungsspielraum der SNB ist nur gering. Kurzum: Alles spricht dafür, dass das Interesse der Investoren an verbrieften Immobilienanlagen anhalten wird. Und das ist nicht nur Theorie: Im letzten Jahr war ein massives Interesse privater Anleger zu beobachten, was die Outperformance steuerbefreiter Fonds belegt.

Doch heute weisen einige Fonds ein Agio von mehr als 50% auf. Gibt es da noch Potenzial?

Gemäss unseren Analysen schaffen es gewisse Fonds, Wert zu schöpfen. Entweder haben sie die grossen Investoren nicht auf dem Radar oder ihre Arbeit spiegelt sich noch nicht in den Preisen wider. Der zentrale Faktor ist, professionelle Manager, hochwertige Strategien, solide Portfolios und nachhaltige Dividendenprognosen zu eruieren.

Was halten Sie von einer sektoriellen Diversifikation, z. B. in Geschäftsimmobilien?

Je nach Risikobereitschaft unserer Kunden empfehlen wir ihnen eine solche Diversifikation. Im Übrigen ist zu spüren, dass das Interesse zunimmt, insbesondere von Privatanlegern, die nach Rendite streben und bereit sind, dafür zusätzliche Risiken in Kauf zu nehmen. Ein konkreter Beleg dafür, dass die Nachfrage der Investoren nach Geschäftsimmobilien zunimmt, war der erfolgreich Börsengang des Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im Dezember 2025. Es wird interessant sein zu sehen, wie der Fonds Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland, der direkt an die Börse geht (die Börsenkotierung ist für den 1. April geplant), vom Markt aufgenommen wird.

Sind Geschäftsimmobilien nicht doch etwas zu riskant für die Anleger?

Die Schweizer Wirtschaft ist gesund und kompetente Manager können im Bereich der Geschäftsimmobilien Wert schaffen und auf lange Sicht eine überdurchschnittliche Rendite für Anleger erzielen. Zudem haben Geschäftsimmobilienfonds ihren Rückstand gegenüber Wohnimmobilienfonds noch nicht ganz aufgeholt, was in einem Portfolio mit indirekten Immobilienanlagen zu einer Überrendite führen könnte.

Immoday-Redaktion

Folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

In Verbindung mit dem Artikel



Laure Carrard



IMvestir Partners SA