



20/10/2025 • Trends • ⌚ 4 min • IMvestir Partners • COPTIS

Kennzahlen indirekte Immobilienanlagen per 30/09/2025

QUARTALSBERICHT ZUM 30.09.2025

Der Welt der Immobilienfonds:

Kotierte Immobilienfonds	
Anzahl	44
Marktkapitalisierung	74.50 mias
Im Quartal augenommenes Volumen	0.90 mia
Bisher aufgenommenes Volumen	1.83 mia
Quartalsperformance	2.02%
Performance seit Jahresbeginn	5.26%
Agios	31.37%

Nicht kotierte Immobilienfonds	
Anzahl	24
Kapitalisierung ausserbörslicher Handel	15.04 mias
Im Quartal aufgenommenes Volumen	0.26 mia
Bisher aufgenommenes Volumen	1.27 mia
Quartalsperformance	1.26%
Performance seit Jahresbeginn	4.7%
Agios*	2.74%

Quelle : IMvestir Partners SA

*Auf der Grundlage des letzten bekannten Kurses oder der letzten Transaktion, die im Laufe des Quartals durchgeführt wurde.

Quartalskommentar :

In einem weiterhin unsicheren wirtschaftlichen Umfeld, das insbesondere durch Zollchaos und geopolitische Spannungen geprägt ist, verzeichnet die Anlageklasse des indirekten Immobilienmarktes seit Jahresbeginn eine deutlich positive Performance: +5,26% für kotierte und +4,7% für nicht kotierte Fonds.

Im September hat die SNB beschlossen, die Senkung der Leitzinsen zu unterbrechen. Da die Diskontsätze in den vergangenen Monaten bereits reduziert wurden, kam es sowohl auf dem direkten Immobilienmarkt als auch am Kapitalmarkt zu einer Aufwertung der Bewertungen. Die Agios haben erneut ein hohes Niveau erreicht: Die kotierten Fonds weisen aktuell einen durchschnittlichen Aufpreis von 33,7% aus – ein deutlicher Anstieg gegenüber 22,4% im dritten Quartal 2024.

Nach einem hohen Risiko gemäss UBS Swiss Real Estate Bubble Index in den Jahren 2023–2024 stabilisiert sich dieser 2025 auf ein moderates Niveau. Die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes bleiben solide. Das Angebot kann jedoch weiterhin die Nachfrage nicht decken, was zu einer anhaltenden Wohnungsknappheit in den grossen Agglomerationen führt. Dies zeigt sich am Rückgang der nationalen Leerwohnungsziffer um über 40% seit 2020. Entsprechend steigen sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten – laut dem Mietindex (IDL) um rund 10% in den letzten fünf Jahren, trotz der jüngsten Senkung des Referenzzinssatzes.

Der Transaktionsmarkt bleibt lebhaft, auch wenn sich die Finanzierungsbedingungen verschärft haben – insbesondere aufgrund der CS/UBS-Fusion und der sinkenden Zahl von Kreditgebern. Die Margen steigen und der Kreditzugang wird restriktiver.

Die Fondsmanager haben in diesem Jahr Rekordkapital in Höhe von CHF 3,1 Mrd. aufgenommen – rund CHF 1 Mrd. pro Quartal (CHF 1,15 Mrd. im Q3 2025) – was die anhaltende Dynamik des Schweizer Immobilienmarktes eindrücklich unterstreicht. Für das vierte Quartal sind bereits CHF 941 Mio. angekündigt. Vor dem Hintergrund hoher Agios nutzen viele Anlagevehikel die Gelegenheit, Kapitalerhöhungen zu zeichnen, häufig zum Nettoinventarwert. Fondsmanager sollten jedoch weiterhin mit Bedacht vorgehen und nur Liegenschaften erwerben, die das Portfolio stärken, nicht verwässern. Entscheidend ist die Wahl von Managern, die konservative Bewertungen anwenden und eine nachhaltige Dividendenausschüttung sicherstellen können.

Vor diesem Hintergrund könnte eine selektive Allokation in den kommerziellen Sektor eine interessante Chance darstellen. Dieses Segment ist nach wie vor wenig erschlossen und bietet eine attraktive Risikoprämie: Die durchschnittliche Dividendenrendite beträgt 3,9% für kommerzielle Fonds gegenüber 2,32% für Wohnfonds. Letztere könnten zudem dank durchschnittlicher Agios von rund 8% einen attraktiven Einstiegspunkt bieten.

Der Markt der nicht kotierten Fonds bietet weiterhin stabile Rahmenbedingungen – mit einer annualisierten Volatilität zwischen 4% und 6% sowie einem durchschnittlichen Agio von nur 2,74%. Dieses Segment gilt als weniger volatil und bietet einen attraktiven Einstieg.

Für das vierte Quartal 2025 sind drei IPOs angekündigt: Comunus SICAV (08.10.2025), PURE Swiss Opportunity REF (20.10.2025) und SPSS Commercial (09.12.2025). Die beiden letzteren wurden in der Nach-Covid-Phase mit moderatem Wachstum lanciert. Ihre Börsengänge haben das Anlegerinteresse erneut geweckt – es bleibt abzuwarten, wie der Markt auf die Einführung kleinerer Produkte reagieren wird.

Angesichts dieser Dynamik gewinnen neue Marktteilnehmer und Anlageopportunitäten, insbesondere im nicht kotierten Bereich, weiter an Bedeutung. Der Erfolg neuer Fonds dürfte jedoch von einer Mindestgrösse von rund CHF 200 Mio. und einem gesicherten Liegenschaftsportfolio abhängen.

Parallel zur Welle neuer Kotierungen zeichnet sich ein neuer Trend ab: Wachstum durch sogenannte «Immobilienwaps». Diese Transaktionen stossen insbesondere bei Eigentümern auf Interesse, die nicht ausreichend gerüstet sind, um die vom Bund geforderte «Netto-Null bis 2050»-Strategie umzusetzen. Sachübertragungen bieten hier eine Win-win-Lösung: Eigentümer können ihre Objekte unkompliziert den Nachhaltigkeitsanforderungen anpassen, während Fondsmanager eine attraktive Wachstumschance nutzen.

Der Schweizer Markt für indirekte Immobilienanlagen konsolidiert sich weiter durch Fusionen. Ob die Investoren diesen Prozessen zustimmen und ob die vorgesehenen Zeitpläne eingehalten werden können, bleibt abzuwarten. Zur Erinnerung: Die Fusion der Fonds UBS Living Plus, Residentia und UBS Hospitality ist weiterhin blockiert. Neu angekündigt wurde die Fusion von UBS Green Property und UBS Direct Urban per 31.12.2025. Auch die Fusion der Versicherer Helvetia und Bâloise dürfte mittelfristig eine Konsolidierung ihrer jeweiligen Immobilienfonds nach sich ziehen.

IMvestir Partners / COPTIS

In Verbindung mit dem Artikel



IMvestir Partners SA

COPTIS **COPTIS**