



Kennzahlen indirekte Immobilienanlagen zum 31/12/2025

QUARTALSBERICHT ZUM 31.12.2025

Die Welt der Immobilienfonds besteht aus:

Kortierte Fonds:	
Anzahl	47
Börsenkapitalisierung	80.30 mias
Im Quartal erzielt Volumen	1.12 mia
YTD-Volumen	3.02 mias
Quartalsleistung	5.09%
YTD-Performance	10.62%
Agios	35.59%

Nicht börsennotierte Fonds:	
Anzahl	23
Kapitalisierung außerbörslicher Handel	14.41 mias
Im Quartal erzielt Volumen	0.50 mia
YTD-Volumen	1.77 mia
Quartalsleistung	2.51%
YTD-Performance	7.55%
Agios*	3.02%

Quelle: IMvestir Partners SA

**auf Basis des letzten bekannten Kurses oder der letzten im Quartal getätigten Transaktion.*

Quartalsbericht:

Das Jahr 2025 endete mit einer sehr günstigen Dynamik für indirekte Immobilienanlagen. So erzielten börsennotierte Immobilienfonds eine Jahresperformance von 10,62% und nicht börsennotierte Fonds von 7,55%. Im Quartal verzeichneten börsennotierte Fonds eine Performance von +5,09%, was den Anstieg der Agios börsennotierter Fonds (+35,6%) verstärkte, während nicht börsennotierte Fonds eine Performance von +2,51% mit geringeren Agios (+3,02%) erzielten.

Die soliden Jahresrenditen wurden hauptsächlich von Wohnimmobilienfonds getragen, die sich als Treiber der Gesamtperformance börsennotierter Fonds etablierten. Im Gegensatz dazu blieben die Gewerbeimmobilienfonds erneut hinter dem Index zurück, was die anhaltende Vorsicht und Zurückhaltung der Anleger in diesem Segment verdeutlicht. Entgegen der landläufigen Meinung sind es nicht die grösseren Fonds, die sich hervorheben, sondern die direkt gehaltenen Fonds, die +14,23% verzeichneten und damit deutlich vor den indirekt investierenden Fonds liegen. Schliesslich unterstreicht die zunehmende Streuung der Wertentwicklungen zwischen den Fonds die Bedeutung einer gründlichen und individuellen Analyse, um innerhalb eines Portfolios Alpha zu generieren. Sie

spiegelt auch eine stärkere Differenzierung der kollektiven Anlagen in den Augen der Anleger hinsichtlich der Professionalität und Qualität der Verwaltung wider.

Zum jetzigen Zeitpunkt scheinen die vier aufeinanderfolgenden Senkungen der Leitzinsen durch die SNB in den Preisen berücksichtigt worden zu sein. Somit reagiert die voll bewertete Anlageklasse tendenziell noch empfindlicher auf eine mögliche Änderung des Zinsregimes oder eine Veränderung der Marktstimmung. Unter sonst gleichen Umständen ist eine schrittweise Normalisierung zu erwarten, mit einer Rückkehr zu einer annualisierten Gesamtrendite, die nahe am historischen Durchschnitt von etwa 5 bis 6 % liegt. In den kommenden Monaten dürfte sich somit eine Stabilisierung der Preise abzeichnen.

Auf dem indirekten Immobilienmarkt sind drei neue börsennotierte Fonds hinzugekommen. Diese Börsengänge wurden vom Markt insgesamt positiv aufgenommen, tragen jedoch dazu bei, die Tiefe des Universums der nicht börsennotierten Fonds zu verringern, während die Nachfrage weiterhin hoch ist. Diese wird insbesondere durch niedrige Agios (rund 2 %) und eine geringere Volatilität getragen.

Auf dem Kapitalmarkt wurden 2025 CHF 4,8 Milliarden aufgenommen, was einem Anstieg von +63 % gegenüber 2024 (und +170 % gegenüber dem 4. Quartal 2024) entspricht. Diese Dynamik verdeutlicht die Neupositionierung der Anleger im Bereich der indirekten Immobilienanlagen, die durch einen Renditeabstand von mehr als 2 % zwischen Bundesanleihen und Dividendenrendite (2,26 % für börsennotierte Fonds und 3,04 % für nicht börsennotierte Fonds) unterstützt wird.

Es sei jedoch daran erinnert, dass die Dividendenrendite bei einer positiven Entwicklung der Aktienmärkte automatisch zurückgeht. Vor diesem Hintergrund wird eine gründliche Analyse der Qualität der Mietcashflows, der Dividendenvisibilität und der Stabilität der Portfolios umso wichtiger.

Vorsicht ist für 2026 geboten, das sich erneut als ein Jahr mit zahlreichen Kapitalerhöhungen abzeichnet. Die Marktrealität bleibt jedoch anspruchsvoll: Für die Fondsmanager wird es immer schwieriger, Immobilien zu finden, die attraktive Renditen bieten und keine Verwässerung der Portfolios zur Folge haben.

Auf dem Direktimmobilienmarkt dauert die Entwicklung neuer Immobilienprojekte aufgrund administrativer Auflagen und des deutlichen Anstiegs der Baukosten länger und kann sich über mehr als zehn Jahre erstrecken. Diese Situation veranlasst Investoren dazu, bestehende Immobilien mit sofortiger Rendite zu bevorzugen. Dies führt zu einer historisch niedrigen Zahl von Baugenehmigungen, was zu steigenden Mieten und einer Verschärfung der Wohnungsknappheit beiträgt.

Diese starke Nachfrage nach Renditeimmobilien hat zu einem deutlichen Preisanstieg geführt, mit einem Anstieg von +39,2 % für Wohnimmobilien zwischen 2015 und 2025 (laut WP) und einem Anstieg von +23,7 % für Gewerbeimmobilien. Es ist jedoch anzumerken, dass die Schätzungsexperten bis 2026 eine moderatere und stabilere Preisentwicklung in der Grössenordnung von +1,5 % bis +2 % erwarten.

Laut WP wird für 2026 ein leichter Rückgang der Mieten für laufende Mietverträge erwartet (-0,8 %), der hauptsächlich auf die Anpassung des Referenzzinssatzes zurückzuführen ist. Gleichzeitig dürften die Angebotsmieten jedoch um +0,7 % steigen, unterstützt durch den anhaltenden Wohnungsmangel. Allerdings dämpfen das verlangsamte Beschäftigungswachstum und die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage, was zu einer noch begrenzten Entspannung auf dem Markt beiträgt.

Vor diesem Hintergrund ist eine erhöhte Disziplin der Fondsmanager in Bezug auf die finanzielle Hebelwirkung zu beobachten. Diese tendieren dazu, sich von der regulatorischen Grenze von 33 % zu entfernen und einen vorsichtigeren Ansatz zu verfolgen, insbesondere durch die Verlängerung der Laufzeit ihrer Finanzierungen. Diese Entwicklung spiegelt die Lehren wider, die aus dem raschen Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 gezogen wurden.

IMvestir Partners / COPTIS

In Verbindung mit dem Artikel



IMvestir Partners SA

COPTIS **COPTIS**