

NEWSLETTER 17

Oktober 2026

KENNZAHLEN ZU INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN

QUARTALSBERICHT ZUM 30.09.2026

Das Universum der Immobilienfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Kotierte Fonds:	
Anzahl	49
Marktkapitalisierung	81,29 Mrd.
Im Quartal aufgenommenes Kapital	0,85 Mrd.
Aufgenommenes Kapital seit Jahresbeginn	2,64 Mrd.
Quartalsperformance	-3,78 %
Performance seit Jahresbeginn	-2,96 %
Agio	25,86 %

Nicht kotierte Fonds:	
Anzahl	22
Ausserbörsliche Marktkapitalisierung	14,08 Mrd.
Im Quartal aufgenommenes Kapital	0,15 Mrd.
Aufgenommenes Kapital seit Jahresbeginn	1,04 Mrd.
Quartalsperformance	0,66 %
Performance seit Jahresbeginn	3,70 %
Agio*	0,83 %

Quelle: IMvestir Partners SA

*Auf Basis des letzten bekannten Kurses oder der letzten im Laufe des Quartals getätigten Transaktion.

Quartalskommentar:

Der Markt für kotierte Immobilienfonds verzeichnete ein volatiles Quartal. Geopolitische und regulatorische Unsicherheiten führten zu einem Rückgang des Handelsvolumens. Gleichzeitig wurde mit 34 Kapitalerhöhungen und einem Gesamtvolumen

von CHF 3,68 Milliarden seit Jahresbeginn ein neuer Rekord erreicht (+16,38 % gegenüber September 2025). Zusammen mit dem Anstieg der risikofreien Anleiherenditen belastete dies den Markt. Die kumulierte Performance lag bei -2,96 %, bei einer ähnlichen Entwicklung der direkten (-2,45 %) und indirekten (-2,84 %) Fonds.

Es scheint eine Umschichtung stattgefunden zu haben: Bei bestimmten älteren Fonds sowie bei Wohnimmobilienfonds mit hohen Agios und bei Fonds, die eine Kapitalaufnahme angekündigt hatten, wurden Gewinne realisiert, um an Kapitalerhöhungen zum Nettoinventarwert teilzunehmen oder sich im nicht kotierten Segment neu zu positionieren. Dagegen weisen die kürzlich kotierten Fonds seit Jahresbeginn eine positive Performance auf.

Die nicht kotierten Immobilienfonds bestätigen hingegen ihre Widerstandsfähigkeit und ihre Rolle als Diversifikationselement innerhalb eines Portfolios indirekter Immobilienanlagen. Mit einer Quartalsperformance von 0,66 % steigt ihre Performance seit Jahresbeginn auf 3,70 %.

Trotz des Drucks auf die kotierten Fonds werden Kapitalerhöhungen weiterhin in grossem Umfang gezeichnet. Dies zeugt von einem anhaltenden Interesse an Immobilien. Die Dividendenrenditen betragen 2,36 % bei kotierten und 3,08 % bei nicht kotierten Fonds. Im letzten Quartal wurden bereits CHF 1,33 Milliarden im Rahmen von 13 Kapitalerhöhungen angekündigt. Angesichts dieser weiteren Kapitalerhöhungen dürfte der Markt jedoch volatil bleiben.



Diese rege Tätigkeit hält trotz regulatorischer Unsicherheiten an, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Revision des BewG (Lex Koller). Diese könnte die Beteiligung ausländischer Investoren an kotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds stärker einschränken. Es wird interessant sein, die Entscheide des Ständerats zu verfolgen und zu beobachten, wie die Fondsmanager mögliche Auswirkungen in ihre Stresstests einbeziehen. In diesem Zusammenhang ist an die Rolle der Immobilienfonds bei der Finanzierung und Sanierung des Schweizer Immobilienbestands zu erinnern. Sie mobilisieren Kapital für den Erwerb, den Bau und die Entwicklung von Wohnraum sowie für die Sanierung und Dekarbonisierung des bestehenden Bestands. Damit tragen sie dazu bei, die Wohnungsknappheit zu bekämpfen, den Bestand zu modernisieren und die Dekarbonisierungsziele des Bundes zu erreichen. Dabei berücksichtigen sie zunehmend ESG-Aspekte und die Mieterzufriedenheit.

Schliesslich veranlasst die starke Dynamik am Transaktionsmarkt vor dem Hintergrund steigender Preise und Bewertungen die Fondsmanager dazu, ihre Suche auf periphere Regionen auszuweiten, in denen die Preise weiterhin erschwinglicher sind. Diese Diversifikation muss jedoch selektiv erfolgen und auf einer fundierten Analyse der lokalen Fundamentaldaten beruhen. Dazu gehören insbesondere das Mietniveau und die Mietentwicklung, die Entwicklung der Einkommen pro Kopf, die Aussichten für das Bevölkerungswachstum, die Bauprojektpipeline, die aktuelle Leerstandsquote sowie die Infrastruktur und die Lebensqualität.

Diese Kriterien gewinnen angesichts sich verändernder lokaler Vorschriften an Bedeutung. In Zürich beispielsweise haben die Stimmberechtigten kürzlich strengere Regeln für Hochhäuser angenommen,

wodurch die Möglichkeiten zum Bau von Gebäuden mit mehr als 25 Metern Höhe in bestimmten Stadtgebieten weiter eingeschränkt werden. Diese Entwicklung könnte das Interesse an Immobilienmärkten in peripheren Regionen verstärken, insbesondere in der Deutschschweiz. Diese profitieren zudem von einem dichten und leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsnetz, das den Zugang zu den wichtigsten Wirtschaftszentren erleichtert.





IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen spezialisiert, insbesondere auf nicht kotierte Produkte.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, liefert IMvestir Partners SA alle notwendigen Grundlagen für die Ausarbeitung einer Vermögensallokation im Bereich kollektiver Immobilienanlagen.



Immoday

Weitere Informationen zu indirekten Immobilienanlagen finden Sie auf **www.immoday.ch**, «dem führenden Medium für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz».

