

NEWSLETTER 8

April 2026

KENNZAHLEN INDIREKTE IMMOBILIEN

QUARTALSBERICHT ZUM 31.03.2026

Das Universum der Immobilienfonds besteht aus:

Kotierte Fonds:	
Anzahl	48
Marktkapitalisierung	78,46 Mrd.
Im Quartal eingeworbenes Volumen	0,908 Mrd.
Quartalsperformance	-4,25 %
Agios	28,54 %

Nicht kotierte Fonds:	
Anzahl	23
Marktkapitalisierung im außerbörslichen Handel	13,65 Mrd.
Im Quartal eingeworbenes Volumen	0,464 Mrd.
Quartalsperformance	1,20 %
Agios*	0,83 %

Quelle: IMvestir Partners SA

*basierend auf dem letzten bekannten Kurs oder der letzten im Laufe des Quartals getätigten Transaktion.

Quartalskommentar:

Der Schweizer Markt für indirekte Immobilienanlagen startete vielversprechend ins Jahr. Der Ausbruch des Konflikts im Nahen Osten hat jedoch die

geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten wieder angefacht, was zu erhöhter Volatilität und einem deutlichen Rückgang der Renditen führte. Zudem übten die Börsennotierung des Fonds Mobifonds sowie zahlreiche Kapitalerhöhungen zusätzlichen Druck auf den Markt aus.

Vor diesem Hintergrund verzeichneten börsennotierte Immobilienfonds eine negative Quartalsperformance von -4,25 %, während sich nicht börsennotierte Fonds durch ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber den Turbulenzen auszeichneten und bis Ende März 2026 eine Performance von 1,20 % erzielten. Zudem ist festzustellen, dass die stärksten Kursrückgänge Fonds betrafen, die das Jahr 2025 mit hohen Bewertungen im Wohnimmobiliensektor abgeschlossen hatten, was darauf hindeutet, dass Anleger bei diesen Positionen wahrscheinlich in größerem Umfang Gewinne mitgenommen haben.

Das Bewertungsniveau bleibt hoch, mit einem durchschnittlichen Agio von 28,54 % bei börsennotierten Fonds und 0,83 % bei nicht börsennotierten Fonds. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass bestimmte Produkte nun Disagios aufweisen, eine Situation, die vor allem diejenigen betrifft, die bereits hinterherhinkten. Das Interesse der Anleger an Kapitalerhöhungen ist weiterhin groß, und die Fondsmanager nutzen dies: Im Laufe des Quartals wurden bereits 1,372 Milliarden CHF aufgenommen, und für den Rest des Jahres wurden weitere 865 Millionen angekündigt. Diese Dynamik spiegelt sowohl das Streben nach Wachstum in einem Umfeld wider, in dem



das Interesse der Anleger weiterhin ausgeprägt ist (Renditeabstand von rund +220 Basispunkten gegenüber Bundesanleihen), als auch den Wunsch der Fonds, ihre Position im Index zu halten, um eine Verwässerung zu vermeiden.

Gleichzeitig setzt sich der Konsolidierungstrend am Markt fort; einige große Fonds könnten sich in Übernahmeverhandlungen mit kleineren Fonds befinden, um ihr Wachstum zu sichern. Es ist jedoch nach wie vor unerlässlich, bei der Auswahl der Fonds Wachsamkeit walten zu lassen und sicherzustellen, dass die Fondsmanager bei der Auswahl der Vermögenswerte strenge Disziplin wahren. Zudem ist ein zunehmender Rückgriff auf Investitionen in Randregionen zu beobachten, da die Renditen in den letzten Monaten gesunken sind und nun wieder auf einem Niveau liegen, das mit dem vor dem Zinsanstieg im Jahr 2022 vergleichbar ist. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich zu prüfen, ob die Fondsmanager über geeignete Strategien verfügen, um das Risiko dieser Vermögenswerte zu mindern, insbesondere durch Mietgarantien oder fundierte Kenntnisse der lokalen Märkte.

Das Jahr 2026 ist geprägt vom Eintritt neuer Akteure und dem Entstehen neuer Chancen bei nicht börsennotierten Fonds, eine Dynamik, die vom Markt nach den verschiedenen Börsengängen und Fusionen der letzten Jahre positiv aufgenommen wurde. Diese verstärkte Diversifizierung in nicht börsennotierte Produkte erfolgt zum richtigen Zeitpunkt, da diese Art von Anlage angesichts der derzeit hohen Bewertungen am börsennotierten Markt zunehmend an Attraktivität gewinnt und dank der Dekorrelation dazu beiträgt, die Volatilität im Falle einer Marktumkehr zu dämpfen, insbesondere angesichts der

anhaltenden aktuellen makroökonomischen Risiken.

Die Performance sollte im kommenden Quartal aufmerksam verfolgt werden, in einem Umfeld, das von dieser hohen Volatilität, der Saisonalität der Dividendenausschüttungen, der Fortsetzung mehrerer Kapitalerhöhungen sowie der Fusion der Fonds UBS Mixed Urban und UBS Direct Urban und der Notierung des Fonds Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland am 1. April geprägt ist.

Der Direktimmobilienmarkt weist hingegen solide Fundamentaldaten auf. Die Immobilienknappheit verschärft sich, wobei die nationale Leerstandsquote bei etwa 1 % liegt und damit deutlich unter dem historischen Durchschnitt. Diese Knappheit belastet weiterhin die Mieten und macht die Situation in bestimmten Städten kaum noch tragbar, wo viele Haushalte bereits mehr als 30 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Dies könnte den Mietanstieg verlangsamen und die Wiedervermietungszeiten für bestimmte Objekte verlängern.

Schließlich steht der Immobiliensektor vor mehreren politischen und regulatorischen Herausforderungen, die den Sektor beeinflussen könnten. Daher ist es für Investoren von entscheidender Bedeutung, die Debatten über die Lex Koller, die Stärkung des Mieterschutzes sowie die Auflagen im Zusammenhang mit der Raumplanung und den Baugenehmigungen genau zu verfolgen.





IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse von indirekten Schweizer Immobilien spezialisiert, insbesondere von nicht börsennotierten Produkten.

Dank ihrer exklusiven Datenbank sowie der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeiter im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, liefert IMvestir Partners SA alle notwendigen Elemente für die Erstellung einer Asset-Allokation im Bereich kollektiver Immobilienanlagen.



Immoday

Für weitere Informationen zum Thema indirekte Immobilienanlagen besuchen Sie bitte die Website www.immoday.ch, «das führende Medium für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz».

