

NEWSLETTER 12

Juli 2026

KENNZAHLEN INDIREKTE IMMOBILIEN

QUARTALSBERICHT ZUM 30.06.2026

Das Universum der Immobilienfonds setzt sich zusammen aus:

Fonds cotés:	
Nombre	49
Capitalisation boursière	83.86 mias
Volume levé sur le trimestre	0.88 mia
Volume levé YTD	1.79 mias
Performance trimestrielle	5.32%
Performance YTD	0.85%
Agios	32.59%

Fonds non cotés:	
Nombre	22
Capitalisation négoce hors bourse	13.67 mias
Volume levé sur le trimestre	0.43 mia
Volume levé YTD	0.89 mia
Performance trimestrielle	0.9%
Performance YTD	2.66%
Agios*	0.86%

Quelle: IMvestir Partners SA

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

Quartalskommentar:

Seit März entwickelte sich der Schweizer Markt für indirekte Immobilienanlagen in einem volatilen Umfeld, das von geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sowie von wiederaufkommenden Sorgen hinsichtlich der Inflation und

steigender Zinsen geprägt war. Vor dem Hintergrund begrenzter Liquidität musste der Markt zudem drei bedeutende Transaktionen verkraften: im März die Notierung des Mobimo Real Estate Fund (Marktkapitalisierung von 1,28 Milliarden CHF), im April die Auflegung und Notierung des Fonds Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland (500 Millionen CHF) sowie die des Pretium Real Estate Fund im Mai (Marktkapitalisierung von 293 Millionen CHF). Nach der Verarbeitung dieser Transaktionen ließ der Verkaufsdruck allmählich nach, was eine Erholung der Bewertungen begünstigte. Die börsennotierten Immobilienfonds verzeichneten somit eine Quartalsperformance von +5,32 %, während die nicht börsennotierten Fonds um +0,9 % zulegten. Die Outperformance der indirekt gehaltenen Fonds (+1,55 % gegenüber +0,61 % bei den direkt gehaltenen Fonds) im Laufe des Halbjahres könnte vor dem Hintergrund einer Normalisierung der Bewertungen ein wiederauflebendes Interesse institutioneller Anleger an dieser Anlageklasse widerspiegeln. Die nicht börsennotierten Fonds hingegen beweisen weiterhin ihre Attraktivität im Rahmen einer diversifizierten Allokation, da sie in Phasen hoher Volatilität eine größere Widerstandsfähigkeit bieten. Seit Jahresbeginn verzeichnen sie somit eine kumulierte Wertentwicklung von +2,66 %, gegenüber +0,85 % bei den börsennotierten Fonds.

Der Kapitalmarkt setzte seine Dynamik im ersten Halbjahr fort. Die 27



Kapitalbeschaffungen beliefen sich auf ein Gesamtvolumen von 2,68 Milliarden CHF, was einem Anstieg von 38 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 entspricht. Die Aktivität dürfte im zweiten Halbjahr weiterhin hoch bleiben, da bereits mehrere Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 934 Millionen CHF angekündigt wurden. Darüber hinaus beobachten wir eine Neubelebung bestimmter, bislang wenig aktiver Produkte, bei denen ein Wechsel des Fondsmanagers die Entwicklungsperspektiven der betreffenden Fonds zu verbessern scheint.

Diese lebhafte Entwicklung spiegelt das anhaltende Interesse der Anleger an dieser Anlageklasse wider, das durch attraktive Dividendenrenditen (2,26 % bei börsennotierten Fonds und 3,15 % bei nicht börsennotierten Fonds) getragen wird. Vor diesem Hintergrund bereichern neue Anlageinstrumente mit innovativen Strategien, insbesondere im Rahmen des L-QIF-Regimes, das Angebot und stärken das Segment der nicht börsennotierten Fonds. Die positive Resonanz auf diese Neuauflegungen bestätigt das Interesse der Anleger, da sie dazu beitragen, ein Anlageuniversum zu erweitern, das sich in den letzten Jahren infolge von Börsengängen und Konsolidierungsmaßnahmen – insbesondere der Fondsfusionen im Rahmen der Integration von UBS und Credit Suisse – schrittweise verkleinert hatte.

Schließlich entwickelt sich der regulatorische Rahmen des Wohnimmobilienmarktes vor dem Hintergrund einer anhaltenden Wohnungsknappheit weiter. Am 14. Juni 2026 prägten mehrere Abstimmungen das Geschehen auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die eidgenössische Initiative zur Begrenzung der Einwohnerzahl auf 10 Millionen wurde abgelehnt, wodurch ein potenzielles Hindernis für das

Bevölkerungswachstum und die Nachfrage nach Wohnraum beseitigt wurde. In Zürich lehnten die Wähler zudem die Mieterschutzinitiative ab, die eine strengere Kontrolle von Renovierungsmaßnahmen und die Einführung einer Mietobergrenze vorgesehen hätte. In Verbindung mit dem Entwurf zur Revision der Lex Koller, der die Liquidität börsennotierter Fonds sowie die Nachfrage aus dem Ausland verringern könnte, machen diese Entwicklungen deutlich, dass sich der politische und regulatorische Rahmen des Immobilienmarktes ständig weiterentwickelt. Die Beobachtung von Gesetzesinitiativen und Volksentscheiden bleibt ein wesentlicher Faktor, um Entwicklungen in der Branche und deren Auswirkungen auf Investoren vorwegzunehmen.





IMvestir Partners SA

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

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 Ausarbeitung einer Vermögensallokation im Bereich kollektiver Immobilienanlagen.



Immoday

*Für weitere Informationen zum Thema indirekte Immobilienanlagen besuchen Sie gerne die Website **www.immoday.ch**, „das führende Medium für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz“.*

