

NEWSLETTER 2

Januar 2025

SCHLÜSSELZAHLEN INDIREKTE IMMOBILIEN

QUARTALSBERICHT ZUM 31.12.2024

Die Welt der Immobilienfonds:

Kotierte Immobilienfonds:	
Anzahl	44
Marktkapitalisierung	69.84 mias
Im Quartal aufgenommenes Volumen	0.42 mia
Aufgenommenes Volumen YTD	2.52 mias
Quartalsperformance	7.06%
Performance YTD	17.59%
Agio	29.78%

Nicht kotierte Immobilienfonds:	
Anzahl	23
Kapitalisierung ausserhalb der Börse	13.95 mias
Im Quartal aufgenommenes Volumen	0.16 mia
Aufgenommenes Volumen YTD	0.42 mia
Quartalsperformance	1.36%
Performance YTD	8.69%
Agio*	0.78%

Quelle : IMvestir Partners SA

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

Quartalskommentar :

Das Jahr 2024 war ein dynamisches und positives Jahr für die Anlageklasse der indirekten Immobilien, mit einer jährlichen Performance von 17,59 % für börsennotierte Fonds und 8,69 % für nicht börsennotierte Fonds (3,36 % ohne den Effekt der Neubewertung des CS 1A Immo PK auf den NAV). Dies führte zu Agios von 29,78 % bzw. 0,78 %.

Der Beweis dafür ist, dass im Jahr 2024 37 Kapitalmaßnahmen Rekorde gebrochen

haben, mit nahezu CHF 3 Milliarden, die eingesammelt wurden – ein Plus von 233,23 % im Vergleich zu 2023. Die Investoren zeigten ein größeres Interesse an börsennotierten, sogenannten liquiden Fonds als an nicht börsennotierten Fonds. Tatsächlich hatten sie in den Jahren 2022–2023 aufgrund der Marktunsicherheiten infolge der Zinserhöhungen Schwierigkeiten, aus nicht börsennotierten Fonds auszusteigen. Bis heute wurden bereits Kapitalerhöhungen in Höhe von CHF 100 Millionen, eine Fusion und eine Börsennotierung für das erste Halbjahr 2025 angekündigt.

Dieses Interesse an Immobilienfonds lässt sich durch die vier aufeinanderfolgenden Zinssenkungen im Jahr, die attraktive Dividendenrendite von 2,62 % für börsennotierte Fonds und 3,19 % für nicht börsennotierte Fonds sowie durch den Schutz vor Inflation in einem globalen Portfolio erklären.

Der direkte Immobilienmarkt zeigt weiterhin solide Fundamentaldaten mit einer gesunden Schweizer Wirtschaft, niedriger Inflation und geringer Arbeitslosigkeit. Der Wohnungsmangel aufgrund der hohen Nettozuwanderung und der in den letzten Jahren zu niedrigen Bautätigkeit wird ebenfalls dazu beitragen, den Markt zu stützen.

Im Jahr 2025 dürfte ein Anstieg der Bewertungen zu beobachten sein, da das Transaktionsvolumen bei Renditeeigenschaften mit der Rückkehr institutioneller Investoren wieder dynamischer wird. Darüber hinaus dürfte der Rückgang der Zinssätze auch zu einem Anstieg der Investitionen in Neubauten um rund 4,0 %



führen, wie die jüngste Studie von Wüest Partner zeigt.

Die Anlageklasse der indirekten Schweizer Immobilien bleibt eine interessante Möglichkeit zur Diversifikation, erfordert jedoch eine gewisse Vorsicht bei der Auswahl. Einige Fonds weisen derzeit sehr hohe Agios auf, und die Leistungsunterschiede zwischen den Fonds können erheblich sein, je nach Einschätzung der Anleger hinsichtlich der angewandten Strategie.

Wesentliche Bewegungen auf dem Markt sind zu erwarten, nachdem das geplante Zusammenlegen der Fonds von CS/UBS angekündigt wurde: Dies führt zu einem Rückgang des Fondsangebots (-8) im Anlageuniversum in den nächsten drei Jahren. Dadurch werden Umschichtungen zwischen den Produkten erforderlich, bedingt durch Konzentrationsgrenzen und den Diversifizierungsbedarf der Anleger. Diese Bewegungen könnten jedoch auch Chancen für andere, ausreichend diversifizierte Marktakteure mit signifikanter Größe schaffen.

Derzeit ist auch zu beobachten, dass Wohnimmobilien bei Anlegern beliebter sind als Gewerbeimmobilien, obwohl letztere bewiesen haben, dass sie solide Fundamentaldaten aufweisen (niedrige Leerstandsquoten und an die Inflation gekoppelte Mietindexierung) sowie höhere Dividendenrenditen bieten.

Für Fondsmanager bleibt aktives Management aus folgenden Gründen empfohlen: stetig sinkende Leerstandsquoten, weniger Umzüge und ein erwarteter Druck auf die Mietpreise infolge der Zinssenkung (-2,91 % Rückgang erwartet mit der Anpassung der Referenzzinsen).

Darüber hinaus wird die Einhaltung der Anforderungen des Bundes für nachhaltige Entwicklung in den kommenden Geschäftsjahren eine Herausforderung bleiben. Von den Verwaltern kollektiver Kapitalanlagen wird erwartet, dass sie weiterhin nachhaltige Dividendenrenditen bieten.



IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse des indirekten Schweizer Immobilienmarktes spezialisiert, insbesondere auf nicht börsennotierte Produkte.

Dank ihrer exklusiven Datenbank sowie der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich des indirekten Immobilienmarktes, insbesondere in der Produktauswahl, liefert IMvestir Partners SA alle notwendigen Elemente für die Erstellung einer Vermögensallokation im Bereich von Immobilienfonds.

Immoday

Für weitere Informationen zum indirekten Immobilienmarkt besuchen Sie bitte die Website www.immoday.ch. „Das Referenzmedium für den indirekten Immobilienmarkt in der Schweiz“.

