

# Anlageidee Immobilien Schweiz

## Kapitalerhöhung Raiffeisen Futura Immo Fonds

Eine zehnjährige Erfolgsgeschichte geht in die nächste Runde. Der nachhaltige Raiffeisen Futura Immo Fonds plant auch im September 2024 eine Kapitalerhöhung, um das Immobilienportfolio zukünftig weiter transformieren und ausbauen zu können.



### ZWECK DER KAPITALERHÖHUNG

- 1 Weiterer Aufbau des Immobilienportfolios sowie gezielte nachhaltige Transformation der Bestandesliegenschaften
- 2 Finanzierung der Wohnliegenschaft in Solothurn und der Wohn- und Geschäftliegenschaft in Basel
- 3 Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten



### INDEXIERTE KURSENTWICKLUNG

(Total Return, seit Auflage)



Quellen: Bloomberg, Raiffeisen Schweiz Investment & Vorsorge Center

Damit der Fonds auch zukünftig wachsen kann, planen wir im September 2024 eine weitere Kapitalerhöhung in der Grössenordnung von rund 50 Millionen Franken. Der angestrebte Emissionserlös soll für den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios sowie für die gezielte nachhaltige Transformation der Bestandesliegenschaften verwendet werden. Der Fonds verzeichnete über die letzten Jahre stete Kapitalzuflüsse und das Immobilienportfolio konnte mit attraktiven Liegenschaften ausgebaut und optimiert werden. Per 31. März 2024 umfasste der Fonds 32 Liegenschaften. Nach den herausfordernden Jahren 2022 und 2023 überzeugt der Fonds durch eine solide Wertentwicklung und eine attraktive Ausschüttungsrendite.

#### Aktuelle Lage

##### • Zinsentwicklung

Im Jahr 2023 konnte in der Schweiz, wie auch weltweit, ein Rückgang der Inflation beobachtet werden. Der Finanzmarkt hatte diesen Rückgang der Inflation sowie eine mögliche Senkung der Leitzinsen aber bereits zu einem grossen Teil antizipiert. Die zehnjährigen Bundesobligationen sanken bereits ab Januar bis Dezember 2023 von 1.3% auf 0.8%. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März sowie im Juni 2024 überraschend die Zinswende eingeläutet und den Leitzins von 1.75% auf 1.25% gesenkt. Damit sind variable Hypotheken (SARON) günstiger geworden. In den Festhypotheken war die Erwartung auf eine Zinssenkung bereits zu einem guten Teil eingepreist und der Effekt der Leitzinssenkung fiel deshalb weniger stark aus.

##### • Mietwohnungsmarkt

Wer auf Wohnungssuche ist, braucht einen langen Schnauf und ein entsprechendes Budget. Die Mieten von Wohnungen sind massiv gestiegen – und dies nicht nur in den Städten und Ballungsgebieten. Landesweit haben die Angebotsmieten zwischen Mitte 2023 und Mitte 2024 um 6.4% zugelegt. Das ist die höchste Jahreswachstumsrate seit der Angebotsmietpreisindex 1996 lanciert wurde.

Bei den Bestandsmieten ist der Spielraum für Erhöhungen geringer, da dieser unter anderem von der Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes abhängig ist. 2023 ist dieser gleich zweimal angestiegen. In der Folge haben viele Vermieter den Mietzins erhöht, was in Kombination mit den ebenfalls höheren Angebotsmieten den Mietpreisindex (MPI) deutlich anschwellen liess. Der vom Bundesamt für Statistik berechnete MPI ist repräsentativ für den gesamten Wohnungsbestand und macht deutlich, wie stark sich das Wohnen zur Miete verteuert hat: Seit dem Jahr 2000 sind die Mieten im Schnitt um fast 40% gestiegen.

Diese Dynamik wird auf absehbare Zeit anhalten, denn Wohnraum bleibt in der Schweiz knapp. Fast zwei Drittel der Bevölkerung ist auf eine Mietwohnung angewiesen, doch das Angebot kann mit der Nachfrage nicht schritthalten. In der Schweiz entstehen zurzeit deutlich mehr Haushalte, als neue Wohnungen gebaut werden.

Im Gegensatz zu den Mietern sind diese Aussichten für Vermieter erfreulich. Sinkende Leerstände und steigende Mieten bedeuten für Besitzer von Renditeliegenschaften steigende Erträge. Und wenn die Einnahmen sinken und die Risiken sinken, dann steigen unter sonst gleichen Rahmenbedingungen auch die Bewertungen. Getrübt werden diese Aussichten einzig durch das heute etwas höhere Zinsniveau als noch vor der Coronapandemie. Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten wurden 2023 auch Wohnrenditeliegenschaften teilweise abgewertet – allerdings nur in sehr bescheidenem Ausmass. Angesichts des durch die SNB bereits wieder eingeleiteten Zinssenkungszyklus ist das Risiko für Preisrücksetzer nun aber gering.



## ECKPUNKTE

- Kapitalerhöhung in Grössenordnung von rund CHF 50 Mio.
- Bezugsfrist: 4. bis 23. September 2024
- Bezugsverhältnis: 8 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil
- Bezugspreis: CHF 95.79 netto je neuen Anteil
- Theoretischer Anrechtspreis: CHF 1.03
- Ausschüttungsberechtigung: Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2024/2025 voll ausschüttungsberechtigt
- Liberierung: 26. September 2024

Die Kapitalerhöhung ist sowohl für bestehende wie auch für neue Anlegerinnen und Anleger attraktiv. Die bisherigen Anteilsinhaberinnen und Anteilsinhaber besitzen ein Vorbezugsrecht. Neue Anlegerinnen und Anleger haben die Möglichkeit, Bezugsrechte zu kaufen. Für neue Anlegerinnen und Anleger besteht bei grosser Nachfrage jedoch keine Garantie auf eine Vollzuteilung.

### • Portfolioübersicht

Der Fonds hielt per 31. März 2024 insgesamt 32 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden drei Liegenschaften erworben und eine Liegenschaft wurde verkauft. Durch die Transaktionen ist das Immobilienportfolio während des Geschäftsjahres 2023/2024 auf 509.6 Millionen Franken (Stand per 31. März 2024) angestiegen. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr per 31. März 2024 konnte die Portfoliooptimierung weiter vorangetrieben werden. Die Strategie des Fonds wurde weiter gestärkt und es konnten mit den Zukäufen in Buchs SG und Suhr zwei wichtige Liegenschaften mit interessantem Renditeprofil akquiriert werden. Auch die Übernahme der Liegenschaft in Zizers hat sich positiv auf die Ertragssituation ausgewirkt. Durch die Zukäufe, die weitere Reduktion der Leerstände im Portfolio, diverse Betriebsoptimierungen und die Mietzinserhöhungen durch Referenzzinsanpassungen konnten die Mietzinseinnahmen gegenüber dem letzten Geschäftsjahr um 25% gesteigert werden. Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes wurden die bestehenden Mietverträge ordnungsgemäss erhöht. Diese Erhöhungen wurden von der Mieterschaft gut akzeptiert und die wenigen Anfechtungen konnten innert Wochenfrist erledigt werden. Dies zeigt, dass sich der Fonds mit Fokus auf Wohnnutzungen in einem sehr interessanten Investitionsbereich befindet. Dank den Anpassungen konnte die Struktur der Referenzzinssätze über das gesamte Portfolio erhöht werden und somit sind über 80% der Wohnungsmietverträge auf dem aktuellen Stand von 1.75%.

### Weitere Entwicklung des Fonds

Seit November 2023 ist der SWIIT Index (SXI Real Estate Funds Broad TR) wieder angestiegen. Wir interpretieren daraus, dass der nach den Zinserhöhungen entstandene Pessimismus an den Märkten langsam einer optimistischen Stimmung weicht. Aus unserer Sicht bieten sich daher momentan bei Anlagen in Liegenschaften über einen Immobilienfonds für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger sehr gute Einstiegsmöglichkeiten. Die Steigerung der Nettorendite wurde von der Fondsleitung als wichtiges Ziel definiert. Durch aktives Asset-Management wurden die bestehenden Liegenschaften weiter optimiert und mit strategisch sinnvollen Käufen sowie Verkäufen ergänzt. Dadurch konnte die Rendite im Interesse der Anlegerinnen und Anleger weiter verbessert werden. Eine weitere positive Entwicklung des Fonds ist die Reduzierung der Verwaltungskommission ab dem 1. April 2024 von 0.55% auf 0.45%, was sich positiv auf den Nettoertrag des Fonds auswirkt. Für das aktuelle sowie die kommenden Geschäftsjahre sind weitere Projekte geplant. Dazu gehören eine Photovoltaikanlage in Bottighofen, ein Heizungersatz inkl. Photovoltaikanlage in Langenthal, eine Photovoltaikanlage in Liestal sowie der Anschluss an die Fernwärme in Therwil und Suhr.

### Fondseigenschaften

- Aktiv verwalteter, schweizweit investierender Immobilienfonds
- Die Fondsleitung und das Portfoliomanagement erfolgt durch VERIT Investment Management AG
- Für jede Liegenschaft wird ein Nachhaltigkeitsrating durch Inrate erstellt
- Der Fonds hält die Immobilienanlagen im «direkten Grundbesitz». Das heisst, die Besteuerung erfolgt primär auf der Fondsebene. Somit sind private Anlegerinnen und Anleger mit Steuermotiv in der Schweiz für den in Immobilien investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommenssteuer befreit.

<b>Name</b>	Raiffeisen Futura Immo Fonds
<b>ISIN</b>	CH0225182309
<b>Währung</b>	CHF
<b>Performance p.a.<sup>1</sup></b>	0.90%
<b>Volatilität, annualisiert<sup>1</sup></b>	3.47%
<b>TER<sub>REF</sub> GAV<sup>2</sup></b>	0.71%
<b>Factsheet</b>	

<sup>1</sup> über 3 Jahre

<sup>2</sup> Gross Asset Value (per 31. März 2024)

Quellen: Fonds-Factsheet (per 30. Juni 2024), Jahresbericht (per 31. März 2024)

### Herausgeber

Raiffeisen Schweiz  
Investment & Vorsorge Center  
Raiffeisenplatz  
9001 St. Gallen  
[vertrieb\\_anlagen@raiffeisen.ch](mailto:vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch)

### Internet

[raiffeisen.ch/anlegen](http://raiffeisen.ch/anlegen)

### Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere  
aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte  
[raiffeisen.ch/maerkte-meinungen](http://raiffeisen.ch/maerkte-meinungen)

### Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre  
lokale Raiffeisenbank  
[raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort](http://raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort)

### Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben. Mit «Futura» werden nachhaltige Finanzinstrumente und -dienstleistungen gekennzeichnet. Informationen zum Thema «Nachhaltiges Anlegen mit Raiffeisen» sind in der entsprechenden [Broschüre](#) zu finden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Erwähnte Fonds sind Fonds nach Schweizer Recht. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z.B. Prospekt, Fondsvertrag und Basisinformationsblatt (BIB) jeweils mit den Jahres- und Halbjahresberichten) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen («Raiffeisen Schweiz») oder unter [raiffeisen.ch/fonds](http://raiffeisen.ch/fonds) sowie bei der VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zürich (nachfolgend «VERIT») bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «[Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten](#)» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumente oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Dieses Dokument darf weder US-Personen zur Verfügung gestellt noch an sie ausgehändigt oder in den USA verbreitet werden. Die in diesem Dokument erwähnten Fonds sind in den USA nicht zum Vertrieb zugelassen und dürfen dort weder angeboten noch verkauft oder dahin ausgeliefert werden. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann. Für die Berechnung von Fonds-Performancedaten wurden die bei der Ausgabe und gegebenenfalls bei der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Dieses Dokument ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf dieses Dokument keine Anwendung. Raiffeisen Schweiz und die Raiffeisenbanken sowie VERIT unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten [Risiken](#). Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.