

## Raiffeisen Futura Immo Fonds

# Der Immobilienfonds nimmt Fahrt auf

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Das Thema Immobilien wird gerade so hitzig diskutiert wie schon lange nicht mehr. Auslöser ist unter anderem die Massenkündigung bei den sogenannten «Sugus-Häusern», die hunderten von Menschen bezahlbaren Wohnraum mitten in Zürich bieten. Anfang Dezember wurde bekannt, dass rund 200 Mieterinnen und Mieter aufgrund einer geplanten Kernsanierung und der anschliessenden Umnutzung als teure Business-Apartments bis Ende März 2025 ihr Zuhause verlieren sollen. Diese Nachricht löste nicht nur bei den Betroffenen, sondern auch in der breiten Öffentlichkeit einen grossen Aufschrei aus. Die Ereignisse haben die Debatte über Wohnraumknappheit neu entfacht und den Schutz von erschwinglichem Wohnraum wieder in den Mittelpunkt gerückt – Themen, die auch für potenzielle Anlegerinnen und Anleger sowie für uns als Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds an Bedeutung gewinnen. Im Jahr 2024 haben wir den Fonds bereits nachhaltig weiterentwickelt und planen auch für 2025 weitere Investitionen, um den Wohnraum in der Schweiz attraktiver zu gestalten. Schauen Sie gemeinsam mit uns zurück auf das Erreichte sowie auf die Chancen in der Zukunft.

### Aktuelle Marktlage

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins nun bereits zum vierten Mal in Folge gesenkt, um die Teuerung in der Schweiz stabil zu halten. Bei ihrer letzten Sitzung im Dezember 2024 wurde der Leitzins um weitere 50 Basispunkte auf 0.5% reduziert.

Die wirtschaftlich stabile Lage in der Schweiz hat in den vergangenen Monaten zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien geführt, was sich unter anderem in mehreren erfolgreichen Kapitalerhöhungen bei Immobilienanlagen widerspiegelt. Die gestiegene Liquidität sowie das Vertrauen in eine anhaltend niedrige Inflation haben den Transaktionsmarkt spürbar belebt.

### «Schweizer Immobilien – hoch im Kurs»

Diese positive Marktdynamik spiegelt sich auch im SXI Real Estate Funds Broad Index («SWIIT Index») wider, der erstmals seit drei Jahren ein neues Allzeithoch erreicht hat.

### Kapitalerhöhung

Auch der Raiffeisen Futura Immo Fonds konnte von der aktuellen Marktlage erheblich profitieren. In enger und professioneller Zusammenarbeit hat die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft mit der Fondsleitung VERIT Investment Management AG eine äusserst erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt, bei der ein Emissionserlös von CHF 47.2 Mio. vollständig gezeichnet wurde. Diese Zuflüsse ermöglichten es, die Fremdkapitalquote per Stichtag 30.09.2024 auf niedrige 20.1 % zu senken und gleichzeitig eine sehr attraktive Gewerbeliegenschaft in Aarau zu erwerben.



### Portfolio-Optimierung

In den vergangenen neun Monaten konnte das Gesamtfondsvermögen durch drei weitere Zukäufe deutlich gesteigert werden, wodurch der Marktwert des Portfolios um CHF 55 Mio. auf CHF 565 Mio. anwuchs. Per Stichtag 30.09.2024 verbesserte sich die Betriebsgewinnmarge von 70% auf 75.2%, während die Fondsbetriebsaufwandsquote (TER GAV) von 0.71% auf erfreuliche 0.66% gesenkt werden konnte. Die erfolgreiche Portfolio-Optimierung spiegelt sich in der gesteigerten Nettorendite des Immobilienportfolios sowie in einer im Vergleich zur Vorperiode rund 14% höheren Mietzinseinnahme wider. Im Asset Management bleibt der Fokus weiterhin auf die Ertragssteigerung durch ein effektives Leerstandsmanagement gerichtet. Gleichzeitig wird die Nachhaltigkeit der Liegenschaften und des Gesamtportfolios kontinuierlich durch gezielte Bauprojekte und einen effizienten Ressourceneinsatz gefördert.

### Ausblick und Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz bleibt ungebrochen. Das bestehende Angebot reicht nicht aus, um die Bedürfnisse in Städten und Agglomerationen zu decken. Dies hat zu einer der niedrigsten jemals ermittelten Leerwohnungsziffern von lediglich 1.05% geführt. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist offensichtlich, doch diesem stehen hohe Bau- und Grundstückskosten, politische Hürden, Einsprachen und eine zunehmende Bürokratie in den Baubewilligungsverfahren im Weg.

Diese Knappheitssituation auf dem Wohnungsmarkt wird in Kombination mit der weiterhin stabilen Zuwanderung voraussichtlich auch im Jahr 2025 trotz einer möglichen Senkung des Referenzzinssatzes zu weiter steigenden Mietzinsen führen. Daher erwarten wir für das kommende Jahr tendenziell wieder Immobilienaufwertungen, nachdem es in den vergangenen Jahren zu Abwertungen gekommen ist.

Wir als Fondsleitung blicken optimistisch in die Zukunft und freuen uns darauf, den Raiffeisen Futura Immo Fonds nachhaltig und wirtschaftlich im Interesse unserer Investorinnen und Investoren weiterzuentwickeln.

Ihre Fondsleitung,  
VERIT Investment Management AG

Renato Häusler  
CIO

Sandra Schmied  
CFO



## CHANCEN

- **Einfacher Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt**  
Der Fonds bietet eine einfache Möglichkeit, an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilzunehmen.
- **Diversifiziert**  
Der Fonds investiert mehrheitlich in Wohnliegenschaften (mindestens 60%) sowie zur Diversifikation auch in Bauten mit gemischter Nutzung und in kommerziell genutzte Liegenschaften.
- **Direkter Grundbesitz**  
Besteuerung erfolgt nur auf Fondsebene. Private Anlegerinnen und Anleger sind für den in Immobilien investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommenssteuer befreit.
- **Aktive Verwaltung**  
Der Fonds wird von erfahrenen Immobilienexperten der VERIT Investment Management AG verwaltet.
- **Hoher Anlegerschutz**  
Der Fonds ist dem Kollektivanlagegesetz unterstellt und das investierte Kapital gilt als Sondervermögen, was Sie als Anleger entsprechend schützt.
- **Nachhaltigkeit**  
Der Fonds investiert nur in Liegenschaften, welche die strengen Nachhaltigkeitsvoraussetzungen erfüllen.
- **Handelbarkeit**  
Ein regelmässiger ausserbörslicher Handel der Anteilsscheine über einen Market Maker ist sichergestellt.
- **Rückgabemöglichkeit**  
Die Anteilsscheine können unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist jeweils per Jahresende zum inneren Wert (NAV) zu diesem Zeitpunkt zurückgegeben werden.



## RISIKEN

- **Wertschwankungen**  
Sinkende Immobilienwerte aufgrund von Zinsanstiegen, sinkenden Mieten, erhöhten Leerständen, anderer marktspezifischer Faktoren und regulatorischer Neuerungen sind möglich.
- **Intransparenz**  
Liegenschaften und Grundstücke sind Unikate, deren Wert sich nur approximativ schätzen lässt, was die Aufgabe der unabhängigen Schätzungsexperten ist. Aufgrund der Intransparenz des Immobilienmarktes sind genaue Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten erforderlich.
- **Anteilswert**  
Der Fonds-Anteilswert kann unter den Kaufpreis fallen, zu dem Sie Ihren Anteil erworben haben.
- **Illiquidität**  
Immobilien sind eine illiquide Anlageklasse, welche einen angemessenen Verkaufszeitraum benötigen und sich in einem schlechten Marktumfeld nur schwer veräussern lassen.

Weitere  
Informationen  
finden Sie unter  
[raiffeisen.ch/  
fonds](https://www.raiffeisen.ch/fonds)

### Detaillierte Zahlen zu Ihrem Fonds finden Sie im entsprechenden Factsheet

#### [Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

Stöbern Sie auch in unseren anderen [Publikationen](#). Den aktuellen Jahresbericht, das Produktblatt, das Basisinformationsblatt (BIB) sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie im Download-Bereich zum Raiffeisen Futura Immo Fonds unter [raiffeisen.ch/immofonds](https://www.raiffeisen.ch/immofonds) sowie bei [Swiss Fund Data](#).

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

### Herausgeber

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

### Internet

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

### 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 bei 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.