RAIFFEISEN

Raiffeisen Schweiz
Investment & Vorsorge Center
August 2026

Anlageidee: Immobilien Schweiz

Kapitalerhöhung Raiffeisen Futura Immo Fonds

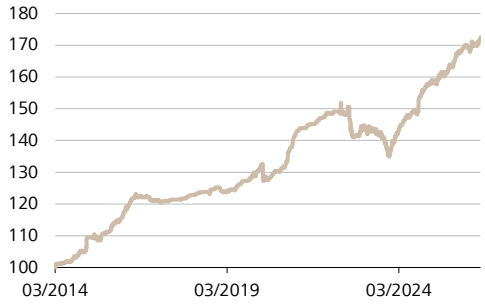
Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt ist von einer strukturell hohen Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt. Der nachhaltig ausgerichtete Raiffeisen Futura Immo Fonds beabsichtigt, dieses Marktumfeld zu nutzen, und plant im September 2026 seine bislang grösste Kapitalerhöhung zur Finanzierung weiterer Wachstums- und Transformationsprojekte.

ZWECK DER KAPITALERHÖHUNG

1. Reduktion der Fremdfinanzierung
2. Nutzung attraktiver Investitionsopportunitäten zur gezielten Erweiterung des Immobilienportfolios

INDEXIERTE KURSENTWICKLUNG

(Total Return, seit Auflage)



Quellen: Bloomberg, Raiffeisen Schweiz Investment & Vorsorge Center

Aktuelle Lage

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin von attraktiven strukturellen Rahmenbedingungen geprägt. Die jüngsten politischen Diskussionen haben verdeutlicht, wie stark das Bevölkerungswachstum und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum die öffentliche Agenda bestimmen. Gleichzeitig hält die Neubautätigkeit vielerorts nicht mit der steigenden Zahl der Haushalte Schritt. Die Folge sind tiefe Leerstände, steigende Mieten und ein anhaltend hoher Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund können Wohnimmobilien langfristig attraktive Perspektiven bieten. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert schwergewichtig in Wohnliegenschaften an gut erschlossenen Standorten und ist damit in einem Marktsegment positioniert, das von den aktuellen Entwicklungen profitieren kann. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum unterstützt die Ertragskraft des Portfolios und bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Zusätzlichen Rückenwind erhält die Anlageklasse durch das aktuelle Zinsumfeld. Die voraussichtlich tiefbleibenden Leitzinsen und die daraus resultierenden tieferen Finanzierungskosten verbessern die Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen und erhöhen deren Attraktivität im Vergleich zu vielen festverzinslichen Anlagealternativen.

Neben den positiven Fundamentaldaten überzeugt der Fonds auch aus Bewertungssicht. Während zahlreiche kotierte Schweizer Immobilienfonds weiterhin mit hohen Aufschlägen auf ihren Nettoinventarwert gehandelt werden, weist der Raiffeisen Futura Immo Fonds ein moderates Agio auf. Anlegerinnen und Anleger erhalten damit Zugang zu einem breit diversifizierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienportfolio zu einer attraktiven Bewertung.

Die geplante Kapitalerhöhung von rund 100 Millionen Franken stellt die bislang grösste Kapitalaufnahme in der Geschichte des Fonds dar und unterstreicht die ambitionierte Weiterentwicklung des Portfolios. Die zusätzlichen Mittel werden in einem ersten Schritt zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote eingesetzt. Anschliessend sollen sie insbesondere den weiteren Ausbau des Immobilienbestands sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Transformation bestehender Liegenschaften ermöglichen. Dazu zählen unter anderem energetische Sanierungen, Investitionen in erneuerbare Energien und weitere Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios.

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 Fondsebene. Somit sind private Anlegerinnen und Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz für den in Immobilien investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommenssteuer befreit.

Name	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN	CH0225182309
Währung	CHF
Performance p.a.[1]	7.00%
Volatilität, annualisiert[1]	3.20%
TER_{REF} GAV[2]	0.62%
Factsheet	

[1] über 3 Jahre [2] Gross Asset Value (per 31. März 2026)

ECKPUNKTE DER KAPITALERHÖHUNG

- Kapitalerhöhung in Grössenordnung von rund CHF 100 Mio.
- Bezugsfrist: 1. bis 21. September 2026
- Bezugsverhältnis: 5 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil
- Bezugspreis: CHF 101.03 netto je neuen Anteil
- Theoretischer Anrechtspreis: CHF 2.00
- Ausschüttungsberechtigung: Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2026/2027 voll ausschüttungsberechtigt
- Liberierung: 29. September 2026

Die Kapitalerhöhung richtet sich sowohl an bestehende als auch an neue Anlegerinnen und Anleger. Die bisherigen Anteilsinhaberinnen und Anteilsinhaber erhalten Bezugsrechte gemäss den massgeblichen Emissionsbedingungen. Neue Anlegerinnen und Anleger können unter Vorbehalt der Verfügbarkeit und der Zuteilungsbestimmungen nicht ausgeübte Bezugsrechte erwerben. Eine Vollzuteilung ist nicht gewährleistet.

Auf einen Blick

Portfolio

- Fondsvermögen: **CHF 771 Mio.**
- Verkehrswert Liegenschaften: **CHF 757.8 Mio.**
- Nettofondsvermögen: **CHF 489 Mio.**

Eine solide Vermögensbasis und ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio schaffen die Grundlage für nachhaltige Wertentwicklung und langfristige Stabilität.

Nutzungsmix

- Wohnen: **61.9%**
- Büro: **13.1%**
- Verkauf: **7.7%**
- Gesundheit & Bildung: **7.3%**
- Parking: **6.5%**
- Gastronomie und Sonstiges: **3.5%**

Der ausgewogene Nutzungsmix verbindet die Stabilität von Wohnimmobilien mit den Ertragschancen verschiedener kommerzieller Nutzungsarten.

Regionale Verteilung

- Espace Mittelland: **24.9%**
- Nordwestschweiz: **23.6%**
- Ostschweiz: **18.5%**
- Zürich: **14.4%**
- Tessin: **10.5%**
- Zentralschweiz: **8.1%**

Dank der breiten geografischen Streuung profitiert das Portfolio von unterschiedlichen regionalen Wachstums- und Nachfragetreibern.

Kennzahlen

- Anlagerendite: **6.4%**
- Nettorendite fertige Bauten: **3.4%**
- Ausschüttungsrendite: **2.3%**
- Fremdfinanzierungsquote: **32.2%**
- Mietzinsausfallrate: **3.4%**
- Agio: **14.0%**

Eine überzeugende Ertragskraft, solide Finanzierungsstruktur und tiefe Kostenbasis bilden die Grundlage für eine nachhaltige Performance.

Fonds

- Lancierung: **März 2014**
- Nachhaltige Immobilienstrategie mit Inrate-Rating für sämtliche Liegenschaften
- Aktives Management durch VERIT Investment Management AG

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios verbindet Energieeffizienz mit langfristiger Mieterattraktivität.

Quellen: Fonds-Factsheet (per 31. Juli 2026), Jahresbericht (per 31. März 2026)

Herausgeber
Raiffeisen Schweiz
Investment & Vorsorge Center
Raiffeisenplatz
9001 St. Gallen
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet
raiffeisen.ch/immo-fonds

Publikationen
Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung
Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre lokale Raiffeisenbank
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 respektive 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, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen, bei den Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») oder unter 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 Finanzinstrumenten 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 der 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 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 finden demzufolge auf dieses Dokument keine Anwendung. Raiffeisen und 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 respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen und VERIT sind 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 weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.