Raiffeisen Futura Immo Fonds

Langfristig attraktiv.

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Am 28. August 1998 fielen beim ersten Domino Day auf RTL über 1,6 Millionen bunte Dominosteine um. Ausgelöst durch einen einzigen Stein enthüllte die Kettenreaktion ein aus Domino bestehendes Kunstwerk nach dem anderen. Wie gebannt sassen die Zuschauerinnen und Zuschauer vor dem Fernseher, fieberten mit, wenn eine besonders knifflige Stelle an die Reihe kam, schnappten nach Luft, wenn es so aussah, als würde die Kettenreaktion versiegen und jubelten mit den beteiligten Teams, wenn ein verdecktes Kunstwerk sichtbar wurde. Auch am Schweizer Immobilienmarkt konnte in den letzten Monaten eine Kettenreaktion beobachtet werden. Und fast so gebannt, wie damals auf den Fernseher, schauten wir auf die Ereignisse. Wir als Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds setzen uns täglich mit den Entwicklungen am Markt und den daraus resultierenden Folgen für unsere Anlegerinnen und Anleger auseinander. Dabei behalten wir sowohl die bereits gefallenen wie auch die noch vor uns liegenden Dominosteine genau im Auge. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen gerne einen Überblick über das Geschehen am Immobilienmarkt geben, sowie gemeinsam mit Ihnen einen Blick in die Zukunft wagen.

Die Zinserhöhung und ihre Folgen
In der Schweiz wird der Leitzzins von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) festgelegt, welcher direkte Auswirkungen auf die Refinanzierungskosten der Banken hat. Erhöht die SNB den Leitzins, geben die Banken diese höheren Kosten tendenziell an die Hypothekarnehmerinnen und -nehmer weiter. Im Juni 2022 hat die SNB begonnen, den Leitzins als Massnahme gegen den weltweiten Anstieg der Inflation in mehreren Schritten zu erhöhen. Diese Massnahme hat am Immobilienmarkt zu einem deutlichen Anstieg der Hypothekarzinsen und somit der Finanzierungskosten geführt. Als Folge konnten wir als Fondsleitung seit Sommer 2022 am Transaktionsmarkt für Wohnliegenschaften über mehrere Monate einen Renditeanstieg, bzw. eine Preiskorrektur, beobachten.

«Am Immobilienmarkt sind mehrere sich überlagernde Effekte beobachtbar.»

Die mittelfristige Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes
Zeitgleich zur Marktkorrektur infolge der Zinserhöhung ist am Schweizer Immobilienmarkt ein zweiter gegenläufiger Effekt zu beobachten. Es zeichnet sich eine zunehmende Verknappung des Angebotes an verfügbaren Mietwohnungen ab. Deren Anzahl hat sich innerhalb der letzten zwei Jahre mehr als halbiert.[1] Es kommen immer weniger Neubauten auf den Markt. Die Zahl der eingereichten Baugesuche stagniert auf tiefem Niveau.[2]

Die Gründe für die mangelnde Neubautätigkeit liegen zu einem grossen Teil an einer ungenügenden Innenverdichtung[3]. Diese wird gebremst durch das Aufeinanderprallen der Interessen verschiedenster Anspruchsgruppen, was zu häufigen Einsprachen gegen Bauprojekte führt. In den Grossstädten kommt oft noch ein fehlender politischer Wille hinzu, Aufzonungen, d.h. die Erhöhung oder Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einer Zone, zuzulassen. Weitere Faktoren sind das beschränkt verfügbare Land für Neubauten[4] und die deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten[5].

1 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.4
2 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.6
3 Die Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung wird als Nachverdichtung oder Innenverdichtung bezeichnet.
4 Das Raumplanungsgesetz (RPG) verfolgt das Ziel, eine kompaktere Siedlungsentwicklung zu erreichen und die brachliegenden Flächen in den ausgewiesenen Bauzonen besser zu nützen. Es lässt das Schaffen neuer Bauzonen nur sehr eingeschränkt zu.
5 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.4

Dem gegenüber steht die Nachfrage nach Wohnraum, befeuert durch eine weiterhin hohe Zuwanderung[6] und dem Trend zu Einpersonenhaushalten[7].

Die Folgen kann man deutlich an der Leerstandsentwicklung am Schweizer Mietwohnungsmarkt sehen. Seit 2020 ist die Anzahl leerer Wohnungen stark zurückgegangen und erreichte 2023 einen vorläufigen Tiefstand.[8] Dies hat zur Folge, dass die Mieten immer weiter ansteigen. Im 3. Quartal 2023 nahmen die Angebotsmieten für Wohnungen gesamtschweizerisch um 2,75% zu.[9] Da sich zum jetzigen Zeitpunkt entwicklungsseitig keine grundlegenden Verbesserungen abzeichnen, ist davon auszugehen, dass das Angebot an Mietwohnungen auch in den nächsten Jahren gering bleibt. Folglich kann erwartet werden, dass die Mieten mittelfristig weiter steigen.[10]

Unsere Massnahmen nach der Zinserhöhung

Als Reaktion auf den Anstieg der Zinsen haben wir als Fondsleitung mögliche Massnahmen zur Steigerung der Fondsperformance definiert. Die Performance des Fondsportfolios setzt sich aus der Wertsteigerungsrendite und der Cashflowrendite zusammen.[11] Der Wert der Immobilien und auch die Wertsteigerungsrendite ist stark vom Zinsniveau und damit vom Markt abhängig.

Die Netto-Cashflowrendite[12] hingegen ist ein Faktor, welchen die Fondsleitung durch aktives Portfolio- und Asset Management steuern kann. Die Netto-Cashflowrendite des Fondsportfolios wird einerseits durch die Zusammensetzung des Portfolios beeinflusst und andererseits durch die Ertrags- und Kostensituation der einzelnen Liegenschaften.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet für uns, die Zusammensetzung des Immobilienportfolios des Fonds laufend zu überprüfen und zu optimieren. Die Renditen von neu gekauften Liegenschaften müssen oberhalb einer strategischen Zielrendite liegen. Diese wird durch die Fondsleitung festgelegt und orientiert sich am Markt. Die Zielrendite wurde an das neue Zinsniveau angepasst.

Durch aktives Asset Management wird sowohl die Ertrags- als auch die Kostenseite der einzelnen Immobilien im Bestand optimiert und damit die Netto-Cashflowrendite verbessert. Eine Ertragsoptimierung wird erzielt, indem die einzelnen Immobilien marktgerecht genutzt und wertsteigernde Sanierungen getätigt werden. Kostenoptimierung bedeutet, sämtliche Kosten für den Betrieb, die Finanzierung und den Unterhalt der Immobilie durch eine umfassende Planung und ein laufendes Controlling zu steuern und zu verbessern.

Als ausschüttender Fonds optimiert der Raiffeisen Futura Immo Fonds seinen Zinsaufwand laufend, um die Attraktivität für die Anlegerinnen und Anleger zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang hat die Fondsleitung entschieden, sich bis auf Weiteres auf die Transformation von Bestandesliegenschaften zu fokussieren und nur noch in Einzelfällen Entwicklungsprojekte durchzuführen. Bei Entwicklungsprojekten fallen in einer ersten Phase erhebliche Kosten für die Erstellung des Gebäudes und die Hypothekarfinanzierung an. Erst mit der Fertigstellung werden Mietzinsen erwirtschaftet und die Netto-Cashflowrendite steigt an.

Was bedeutet dies für den Raiffeisen Futura Immo Fonds?

Aus unserer Sicht werden die Auswirkungen der Marktkorrektur infolge der Zinserhöhung zunehmend von der Angebotsverknappung im Mietwohnungsbereich überlagert werden. Daher ist es unsere Einschätzung, dass Wohnimmobilien aufgrund der zunehmenden Knappheit an Mietwohnungen und den damit einhergehenden steigenden Mietzinsen für Anlegerinnen und Anleger immer attraktiver werden. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert mit einem Anteil von mindestens 60% mehrheitlich in Wohnimmobilien und profitiert daher von diesen Entwicklungen am Immobilienmarkt in besonderem Masse. Die für den Fonds positive Entwicklung im Zusammenhang mit den von uns angestrebten Optimierungsmassnahmen führen zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Fonds für längerfristig orientierte Investoren. Aus unserer Sicht bieten sich momentan gute Zukaufmöglichkeiten für bestehende sowie neue Anlegerinnen und Anleger. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds weist als ausserbörslich gehandelter Fonds eine tendenziell tiefe Volatilität, d.h. Wertschwankungsbreite auf und ist für Privatinvestorinnen und -investoren gut geeignet.
Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger, im Jahr 1998 endete der Domino Day mit einem Weltrekord und vielen strahlenden Gesichtern auf den Bildschirmen. Der Schweizer Immobilienmarkt hingegen befindet sich immer noch in Bewegung und wird uns wohl noch ein wenig in Atem halten. Wir freuen uns gemeinsam mit Ihnen auf ein spannendes und ertragreiches Jahr 2024 und sehen der Zukunft positiv entgegen.

Ihre Fondsleitung
Bernhard Klöpfer
CEO der VERIT Investment Management AG

6 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.16
7 Anteil der Einzelhaushalte in der Schweiz nimmt zu (https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/familien/haushalte.html)
8 FPREview Immobilienmärkte Schweiz 2024, Q1, S.15, Abb. 2.4.12
9 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.13
10 Immobilien Schweiz – 4Q 2023, Raiffeisen Economic Research, S.13
11 Hier verwenden wir eine vereinfachte Berechnung auf Portfolioebene. Gemäss dem Branchenverband AMAS ist die Performance des Fonds definiert als Veränderung des Nettoinventarwertes (NAV) pro Fondsanteil und der Bruttoausschüttung pro Anteil.
12 Die Netto-Cashflow-Rendite ergibt sich, indem der Netto-Cashflow durch den Anfangswert der Immobilien des betrachteten Jahres dividiert wird.

Detaillierte Zahlen zu Ihrem Fonds finden Sie im entsprechenden Factsheet:

- Raiffeisen Futura Immo Fonds

Stöbern Sie auch in unseren anderen **Publikationen.** Das zugehörige Produktblatt und Basisinformationsblatt (BIB) sowie weitere Informationen finden Sie unter **raiffeisen.ch/fonds.**

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

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 angemessen Verkaufszeitraum benötigen und sich in einem schlechten Marktumfeld nur schwer veräussern lassen.

Mehr Informationen finden Sie unter raiffeisen.ch/fonds

Kein Angebot
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. Mit «Futura» werden nachhaltige Finanzinstrumente und -dienstleistungen gekennzeichnet. Informationen zum Thema «Nachhaltiges Anlegen mit Raiffeisen» sind in der entsprechenden Broschüre **(raiffeisen.ch/futura-regelwerk)** 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** 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 (verfügbar unter **report.raiffeisen.ch**) 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.